

Представителю Меньковой Ольги Игоревны (по генеральной доверенности 64АА 3238433 от 12.03.2021)

Титовой Эльвине Васильевне

адрес: 248033, г. Калуга, ул. Фомушина, д.2 кв.2.

e-mail: elvinat80@yandex.ru

тел: 8920-892-79-82

ООО «ТОРГИНВЕСТ»

Местоположение:

634021, ОБЛАСТЬ ТОМСКАЯ, ГОРОД ТОМСК, УЛИЦА АЛТАЙСКАЯ, Д. ДОМ 161Б, корп. СТРОЕНИЕ 2, кв. ОФИС 3

Юридический адрес:

634021, ОБЛАСТЬ ТОМСКАЯ, ГОРОД ТОМСК, УЛИЦА АЛТАЙСКАЯ, Д. ДОМ 161Б, корп. СТРОЕНИЕ 2, кв. ОФИС 3

Телефон:

89138495344

Электронный адрес:

torg.invest.2022@mail.ru

ООО «АРТОРГ»

e-mail: info@artorg.online

## РЕШЕНИЕ

по делу № 070/10/18.1-354/2022

27.05.2022

г. Томск

Комиссия Томского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в составе:

председателя:

Абдурахманова А.Ф. - заместителя руководителя;

членов комиссии:

Пирютко Т.В. - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок;  
Крылова К.С., - специалиста 1 разряда отдела контроля закупок,

рассмотрев дело № 070/10/18.1-354/2022, возбужденное по жалобе Титовой Эльвины Васильевны (далее – Заявитель, Общество) (вх. №3551 от 17.05.2022), на действия организатора торгов ООО «ТОРГИНВЕСТ» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов Извещение № 060522/47471342/03 на сайте <https://torgi.gov.ru>, размещенное на электронной площадке ООО «АРТОРГ», без участия представителя Заявителя, представителя ООО «ТОРГИНВЕСТ» о времени и месте рассмотрения дела 070/10/18.1-354/2022 уведомлены надлежащим образом, своих представителей для рассмотрения указанного дела в Томское УФАС России не направили.

В Томское УФАС России поступила жалоба от Меньковой О.И. представителя по генеральной доверенности Титовой Э.В., на действия организатора торгов ООО «ТОРГИНВЕСТ» при проведении торгов в форме аукциона по реализации имущества Извещение № 060522/47471342/03 на сайте <https://torgi.gov.ru>, размещенное на электронной площадке ООО «АРТОРГ».

По мнению Заявителя, его права нарушены действиями Организатора торгов, действиями Организатора торгов, выбравшего торговую площадку взимающую обеспечительные платежи при подаче заявки на участие в закупке. Кроме того, организатором торгов установлены требования о предоставлении нотариально заверенного согласия супруги (супруга) на приобретения в торгах недвижимого имущества.

Комиссия, рассмотрев предоставленные документы, считает установленным следующее.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Жалоба подана на действия организатора торгов при проведении торгов в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон 229-ФЗ), рассмотрение указанной жалобы осуществляется антимонопольным органом в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, следовательно, жалоба заявителя подлежит рассмотрению в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Закона 229-ФЗ принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Закона 229-ФЗ реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Согласно части 2 статьи 90 Закона 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Исходя из части 4 статьи 447 ГК РФ целью проведения аукциона является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов.

В силу части 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Проведение публичных торгов, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, регулируется статьей 449.1 ГК РФ.

11.05.2022 на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении торгов в форме аукциона по реализации имущества должника.

Регламент ЭТП размещен в открытом доступе на электронной торговой площадке в разделе «регламент» (далее - Регламент).

Согласно разделу 2 Регламента:

2.1 Организатор торгов подтверждает свое ознакомление с настоящим Регламентом и полное принятие требований и процедур (согласование), указанных в нем, путем подписания договора о проведении торгов с оператором

электронной площадки в момент регистрации на электронной площадке.

2.2 Иные Заявители, подтверждают (согласовывают) свое ознакомление с настоящим Регламентом и полное принятие требований и процедур, указанных в нем, путем регистрации на электронной площадке в соответствии с разделом 7 настоящего Регламента.

2.3 С момента регистрации Заявителя, представившего заявление на регистрацию на электронной площадке в соответствии с разделом 7 настоящего Регламента, данный Заявитель становится зарегистрированным на электронной площадке лицом, и считается ознакомившимся с настоящим Регламентом и полностью принявшим требования и процедуры, указанные в нем.

2.4 Факт согласования Регламента - это полное принятие Организатором торгов, либо иными зарегистрированными на электронной площадке лицами, условий настоящего Регламента и всех его приложений в редакции, действующей на момент представления заявления на регистрацию на электронной площадке, они также принимают дальнейшие изменения (дополнения), вносимые в Регламент, в соответствии с условиями настоящего Регламента, и обязаны самостоятельно знакомиться с его изменениями (дополнениями).

Согласно пункту 7.1 Регламента регистрация на электронной площадке проводится для обеспечения доступа к организации торгов или доступа к участию в торгах. Регистрация осуществляется без взимания платы.

В соответствии с пунктом 9.2 Регламента лицо, зарегистрированное на электронной площадке в качестве участника торгов, вправе подать заявку на участие в торгах посредством заполнения формы, доступ к которой осуществляется из личного кабинета данного лица. Введенные на форме данные и приложенные документы заверяются квалифицированной электронной подписью этого лица.

В силу пункта 9.3 Регламента для участия в торгах заявитель с помощью программного обеспечения электронной площадки представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

В открытом доступе на электронной торговой площадке в разделе «тарифы» размещены тарифы за предоставление услуг ЭТП (далее - Тарифы).

Согласно разделу Тарифов «Для Участников торгов»:

- Оплата вознаграждения Оператора ЭТП, взимаемая с Победителей торгов, составляет 10% (десять %) от конечной стоимости лота, в случае продажи государственного имущества 20 % (двадцать процентов) от конечной стоимости лота
- У каждого зарегистрированного Пользователя есть внутренний Лицевой счет, который заранее пополняется Участником торгов для возможной оплаты услуг Оператора ЭТП.
- Датой поступления оплаты считается дата зачисления денежных средств,

перечисленных Участником торгов, на счет Оператора ЭТП.

- Денежные средства, перечисленные Участником торгов на счет Оператора ЭТП, зачисляются на лицевой счёт участника в срок не более 2 рабочих дней с момента поступления оплаты. Для каждого лота в зависимости от начальной цены лота автоматически рассчитывается размер обязательного депозита, 10% от начальной стоимости лота, который будет блокироваться на лицевом счете в момент подачи заявки на участие в торгах по этому лоту.
- Вознаграждение Оператора ЭТП от участника торгов взимается только в случае признания этого участника торгов Победителем торгов. Участникам торгов, не признанным Победителями, депозит возвращается в течении 10 (Десяти) рабочих дней после оформления заявки на вывод средств.
- Победитель торгов получает счёт на полную оплату услуг Оператора ЭТП уже после публикации итогового Протокола.
- Не заключение Договора между Организатором торгов и Участником торгов, признанного по итогам торгов победителем торгов, не является основанием для освобождения Участника торгов от оплаты услуг Оператора и возврата произведенной оплаты услуг Оператора.

Исходя из вышеизложенного, участники закупки до момента подачи заявки на участие в торгах, вносят на свой виртуальный счет денежные средства в качестве средств гарантийного обеспечения в размере оплаты услуг ЭТП, определяемом на основании Тарифов.

Денежные средства, поступившие в качестве средств гарантийного обеспечения являются задатком. Основанием для списания денежных средств с заблокированного виртуального счета участника закупки является признание такого участника протоколом подведения итогов победителем закупки.

Таким образом, гарантийное обеспечение – денежные средства, находящиеся на виртуальном счете, являются обеспечительным платежом, и не являются платой за участие в торгах всеми участниками торгов. Лицо, не признанное победителем торгов, не является плательщиком расходов оператора электронной площадки, связанными с проведением торгов. Участникам торгов, не признанным победителями, гарантийное обеспечение возвращается в течении 10 (Десяти) рабочих дней после оформления заявки на вывод средств.

Оплата вознаграждения Оператора электронной площадки за счет средств победителей торгов конкуренцию не устраняет и не ограничивает, участником может быть любое лицо, претендующие на заключение договора; участники получают достаточный набор объективной информации, все участники конкурса (аукциона) заранее извещаются об обязанности победителя конкурса возместить расходы, что позволяет своевременно оценить свои силы, зарезервировать необходимый объем финансовых ресурсов для участия в таком конкурсе (аукционе) (аналогичная позиция изложена в определении ВС РФ от 15.07.2015 № 4-АПГ15-16).

Положения Регламента не относятся к законодательству, регулирующему порядок проведения торгов по продаже арестованного имущества, распространяют свое

действие на всех участников торгов. Доказательств избирательности распространения рассмотренных условий Регламента на участников торгов, освобождение кого-либо из участников торгов от внесения платежа в материалах жалобы нет. В связи с этим у комиссии Томского УФАС нет оснований считать действия организатора торгов по выбору оператора электронной площадки, взимающей вознаграждение за свои услуги с победителя закупки нарушающими требования действующего законодательства, регулирующего проведение обязательных торгов.

Сам факт несогласия с финансовыми условиями взаимодействия с Оператором электронной площадки, не может свидетельствовать о нарушении прав и законных интересов Заявителя.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерных действиях Организатора торгов в части выбора Оператора электронной площадки не нашёл своего подтверждения.

Заявитель в жалобе также указывает, что Организатором торгов неправомерно указано требование о необходимости предоставления нотариально заверенного согласия супруга.

Согласно Информационное сообщение о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества лицо, выигравшее публичные торги, должно предоставить оригинал или нотариально заверенную копию согласия супруга(и) на приобретение имущества, выставленного на торги в соответствии со статьей 35 Семейного Кодекса Российской Федерации, с указанием предмета сделки. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги по заложенному недвижимому имуществу, Организатор торгов заключает с ним договор купли-продажи, в остальных случаях не ранее чем через 10 дней с момента подведения итогов торгов и подписания Протокола. Указанный договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

На основании части 5 статьи 38 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не

являются ничтожными, запись об этом вносится в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации.

На основании статьи 34 Семейного Кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В силу пункта 1 статьи 35 Семейного Кодекса РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

В соответствии с частью 3 статьи 57 Семейного Кодекса РФ супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Таким образом, при регистрации перехода права на нового собственника в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись об отсутствии необходимого согласия супруга на совершение сделки. Информация об отсутствии согласия супруга отражается в выписке из ЕГРН, удостоверяющей право нового собственника на приобретенный объект недвижимости, что может в дальнейшем затруднить отчуждение или совершение иных сделок с объектом недвижимости, так как такая сделка является оспоримой.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что данное требование предъявляется не к участнику Торгов, а на этапе подписания договора. Довод жалобы не обоснован.

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь ст.18.1 Закона №135-ФЗ,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Титовой Э.В. действия организатора торгов ООО «ТОРГИНВЕСТ» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов Извещение № 060522/47471342/03 на сайте <https://torgi.gov.ru>, размещенное на электронной площадке ООО «АРТОРГ» не обоснованной.

2. Предписание не выдавать.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии  
Абдурахманов

А.Ф.

Члены Комиссии:

Т.В. Пирютко

К.С. Крылова