

РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-750/2020

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена «20» августа 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено «25» августа 2020 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

председатель Комиссии:

члены Комиссии:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-750/2020 по жалобам граждан Российской Федерации (вх. № 5104 от 03.08.2020), (вх. № 5105 от 04.08.2020) на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме (извещение № 210720/2650241/02, лоты №№ 4, 5, 6) (далее – Торги, Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие представителей Организатора торгов, уведомленных надлежащим образом о месте, дате и времени рассмотрения данного дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступили жалобы Заявителей на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Исходя из того, что проверке по указанным жалобам подлежат действия Организатора торгов при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме (извещение № 210720/2650241/02, лоты №№ 4, 5, 6), решением Комиссии дела №№ 071/10/18.1-750/2020, 071/10/18.1-751/2020 объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением делу единого номера - № 071/10/18.1-750/2020.

Информация о проведении Аукциона размещена на сайте <https://forgi.gov.ru> (извещение № 210720/2650241/02 от 21.07.2020 (далее - Извещение)).

В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалоб с требованием о приостановлении торгов в части заключения договора до рассмотрения жалоб по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалоб, их содержании, месте и времени рассмотрения.

Рассмотрение жалоб назначено на 12 августа 2020 года в 14 часов 30 минут (по московскому времени).

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по указанным жалобам продлен.

Заседание комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению жалоб назначено на 20.08.2020 на 10 часов 00 минут (по московскому времени).

Доводы жалобы К Е.Н. сводятся к следующему.

Данные о площади земельного участка, указанные в Извещении (земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2843. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22) не соответствуют данным, указанным в определении Орловского областного суда от 28.08.2019 № 33-1580/2019 и постановлении межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производствам по Орловской области (далее – МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области) о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2019, согласно которым площадь вышеуказанного земельного участка равна 1260 кв.м.

Как указывает Заявитель, в извещении, опубликованном на сайте Федеральной службы судебных приставов (<http://fssp.gov.ru/forgi>), имеется лишь отсылка на извещение, размещенное на сайте <https://forgi.gov.ru>.

В извещениях о проведении Торгов, размещенных в сети интернет (<https://forgi.gov.ru>, <http://fssp.gov.ru/forgi>), отсутствует информация о собственнике (правообладателе) реализуемого имущества.

Также, на вышеуказанных сайтах для размещения извещения о проведении Торгов, отсутствует адрес размещения объекта недвижимого имущества, входящего в лот № 4. При этом, при открытии детальной информации по лоту № 4 указан адрес «с/п Неположское», а не с/п Неполодское.

Заявитель считает, что извещение о проведении Торгов опубликовано в издании с небольшим тиражом (газета «Орловская правда»), которое охватывает только территорию Орловской области, что ограничивает круг потенциальных участников Торгов.

Отсутствуют функциональные возможности электронной торговой площадки, обеспечивающие присутствие должника в процессе Торгов. Как отмечает Заявитель, в соответствии с пунктом 5 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) на публичных торгах, во всяком случае, имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам. Согласно пункту 3 статьи 449.1 ГК РФ должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать. К<...>указывает, что, несмотря на данные положения законодательства, функционал по присутствию должника при проведении Торгов не реализован, права должника и пользователя продаваемого имущества нарушены.

Доводы жалобы сводятся к следующему.

В извещении, которое содержит порядок проведения Торгов, указано следующее: «Ко дню подписания договора победителем предоставляется Организатору торгов нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги)».

Вместе с тем Заявитель ссылается на положения статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ), согласно которым при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. 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. 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. Как

считает., из вышеуказанных норм законодательства следует, что нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги нужно в случае распоряжения общим имуществом супругов (продажа или иное отчуждение), а не при покупке нового имущества, которое еще не является общим имуществом супругов. Также Заявитель считает необходимым отметить, что согласно статье 40 СК РФ может заключаться брачный договор и, таким образом, договорной режим имущества супругов. В таком случае согласие супругов не требуется. К тому же, как отмечает Заявитель, у супруга/супруги, чье согласие по распоряжению имуществом не получено, есть гарантии правовой защиты. Имущество в любом случае будет являться совместным.

Исходя из данных обстоятельств, Заявитель делает вывод, что организатором торгов допущено нарушение порядка организации и проведения Торгов и созданы дискриминационные условия тем, кто вступил в брак.

также полагает, что срок проведения Торгов, установленный пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке, необоснованно ограничен Организатором торгов.

Организатор торгов с доводами Заявителей не согласен, представил письменные возражения, в которых указывает на законность и обоснованность данного требования при проведении Аукциона, просит отказать в удовлетворении жалоб.

В данных письменных возражениях Организатор торгов относительно доводов жалобы К Е.Н., в том числе поясняет, что площадь земельного участка действительно равна 1260 кв. м. Данные о площади вышеуказанного земельного участка, указанные в Извещении, некорректны, что является технической ошибкой, опечаткой, допущенной Организатором торгов.

Организатор торгов также сообщает о некорректном указании адреса «с/п Неположское», а не с/п Неполодское при открытии детальной информации по лоту № 4, ссылаясь на техническую ошибку, опечатку. При этом отмечает, что в извещениях, опубликованных на электронной торговой площадке – акционерного общества «Сбербанк - автоматизированная система торгов» (<http://utp.sberbank-asf.ru>), на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru и в периодическом издании, указанная техническая ошибка допущена не была. Так же считает, что данная опечатка никак не повлияла на формирование максимальной предложенной цены на имущество, а также на его спрос. Потенциальный покупатель, при ознакомлении с конкурсной информацией по реализуемому имуществу, мог сопоставить имеющиеся данные.

Комиссия Тульского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела,

пришла к следующим выводам.

21.07.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещений информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) было опубликовано извещение о проведении Торгов № 210720/2650241/02 (далее – Извещение).

Информация о периодическом издании, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах: областная газета “Орловская правда” № 77(26915) от 21.07.2020

Торги проводятся на электронной торговой площадке –акционерного общества «Сбербанк - автоматизированная система торгов» (<http://utp.sberbank-ast.ru>) (далее – Оператор ЭТП, ЭТП).

Краткая информация о Торгах:

Дата начала подачи заявок: 21.07.2020.

Дата и время окончания подачи заявок: 03.08.2020 в 17:00.

Подведение результатов торгов: 05.08.2020 по окончании торгов.

Предмет Торгов:

- лот № 4: постановление МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Т Д.А. о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2019, принадлежащего должнику К Е.Н.: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2877. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2844. Адрес (местоположение) объектов: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 7 128 744 руб. 00 коп. (Семь миллионов сто двадцать восемь тысяч семьсот сорок четыре руб. 00 коп.), без НДС, сумма задатка 350 000 руб. 00 коп. (Триста пятьдесят тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 356 437 руб. 20 коп. (Триста пятьдесят шесть тысяч четыреста тридцать семь руб. 20 коп.);

- лот № 5: постановление МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Т Д.А. о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2019, принадлежащего должнику К Е.Н.: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв. м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2880. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22б. Земельный участок, назначение: для

эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2843. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 7 127 648 руб. 00 коп. (Семь миллионов сто двадцать семь тысяч шестьсот сорок восемь руб. 00 коп.), без НДС, сумма задатка 350 000 руб. 00 коп. (Триста пятьдесят тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 356 382 руб. 40 коп. (Триста пятьдесят шесть тысяч триста восемьдесят два руб. 40 коп.);

- лот № 6: постановление МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Т Д.А. о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2019, принадлежащего должнику К Е.Н.: Объект незавершенного строительства, назначение объекта: жилой дом, площадь объекта 320 кв.м, степень готовности объекта: 69%, кадастровый номер <...> :10:0010201:2878. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22а. Земельный участок, назначение: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, площадь объекта 1261 кв. м, кадастровый номер <...> :10:0010201:2845. Адрес (местоположение) объекта: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22. Имущество находится в залоге у физического лица. Начальная цена 7 128 744 руб. 00 коп. (Семь миллионов сто двадцать восемь тысяч семьсот сорок четыре руб. 00 коп.), без НДС, сумма задатка 350 000 руб. 00 коп. (Триста пятьдесят тысяч руб. 00 коп.). Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 5% - 356 437 руб. 20 коп. (Триста пятьдесят шесть тысяч четыреста тридцать семь руб. 20 коп.).

Порядок проведения Публичных торгов установлен Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке (залоге недвижимости)), Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон об исполнительном производстве), Извещением.

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 (часть 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 12.05.2008 N 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти», а также Постановлению Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432 "О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом" функции по организации продажи

приватизируемого Федерального имущества, реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а также функции по реализации конфискованного, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации, возложены на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства определен статьей 57 Закона об ипотеке (залоге недвижимости).

Общие положения по организации и порядку проведения торгов установлены статьями 448 - 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 ГК РФ и процессуальным законодательством (пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно Извещению (лот № 5) площадь земельного участка (кадастровый номер <...> :10:0010201:2843) составляет 1261 кв. м. Однако из постановления МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Тюрюкова Д.А. о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2019 следует, что площадь земельного участка (кадастровый номер <...> :10:0010201:2843) составляет 1260 кв. м.

Вместе с тем, начальная цена данного лота, указанная в Извещении, соответствует цене, общей стоимости земельного участка (кадастровый номер <...> :10:0010201:2843), указанной в постановлении МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Т Д.А. о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2019, и составляет 7 127 648 руб. 00 коп. (семь миллионов сто двадцать семь тысяч шестьсот сорок восемь руб. 00 коп.), без НДС.

Таким образом, по мнению Комиссии, данная опечатка, повлекшая увеличение площади земельного участка на 1 кв.м, не повлекла нарушение прав и законных интересов Заявителя.

Согласно пункту 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Комиссией установлено, что на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, в разделе «Сервисы / Извещения о проведении публичных торгов» (<http://fssp.gov.ru/torgi/?notificationId=108248>) опубликовано извещение № 210720/2650241/02, содержащее информацию, предусмотренную действующим законодательством.

Кроме того вопреки доводам жалобы К Е.Н. в извещениях о проведении Торгов, размещенных в сети интернет (<https://torgi.gov.ru>, <http://fssp.gov.ru/torgi>), содержится информация о собственнике (правообладателе) реализуемого имущества – «лоты № 4, 5, 6: постановление МОСП по ОИП УФССП России по Орловской области Т Д.А. о передаче арестованного имущества на торги от 16.09.2019, принадлежащего должнику КЕ.Н.».

Довод Заявителя о некорректном указании адреса («с/п Неположское») при открытии детальной информации по лоту № 4 Комиссия также признает несостоятельным в связи со следующим.

Изучив извещения, опубликованные на официальном сайте www.torgi.gov.ru <https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=44549509> и в периодическом издании, Комиссия установила, что адрес (местоположение) объектов указан верно: Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское, п. Зеленый Шум, д. 22.

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке (залоге недвижимости) установлено, что организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах, в том числе в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

Извещение о Торгах опубликовано областной газете «Орловская правда» (№ 77(26915) от 21.07.2020), которая согласно статье 56 Закона Орловской области от 15 апреля 2003 г. N 319-ОЗ "О правотворчестве и нормативных правовых актах Орловской области" является официальным периодическим изданием Орловской области.

При таких обстоятельствах Комиссия считает соблюденным порядок опубликования информации о публичных торгах, а соответствующие доводы жалобы К Е.Н. необоснованными.

Касаемо довода жалобы об отсутствии возможности присутствовать на Торгах Комиссия Тульского УФАС России установила следующее.

По общему правилу, предусмотренному пунктом 3 статьи 449.1 ГК РФ, должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать. Однако в силу пункта 5 статьи 449.1 ГК РФ в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

Согласно Поручению Росимущества продажа арестованных объектов недвижимости (здания, сооружения, апартаменты, квартиры, а также требования по договору участия в долевом строительстве) территориальным органам Росимущества осуществлять на торгах в электронной форме. Рекомендуются привлекать ЭТП, операторы которых включены в перечень, утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 12.07.2018 N 1447-р.

Из материалов дела следует, что Торги проводятся на электронной торговой площадке –акционерного общества «Сбербанк - автоматизированная система торгов» (<http://utp.sberbank-ast.ru>), включенного в перечень операторов электронных площадок, утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 12.07.2018 N 1447-р.

Универсальная торговая платформа (далее - УТП) акционерного общества «Сбербанк - автоматизированная система торгов» включает в себя торговые секции, разделы и страницы, в том числе, персональные, информационные порталы и иные сервисы.

Доступ к универсальной торговой платформе через сеть «Интернет» является открытым. Доступ к информации, размещаемой на УТП, является бесплатным. Доступ к функционалу открытой части УТП имеют любые лица, независимо от регистрации.

Доказательств отказа К Е.Н. в наблюдении за ходом проведения процедуры торгов в материалах дела не содержится.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о недоказанности Заявителем наличия ограничений прав К Е.Н. в присутствии при проведении процедуры Торгов.

Таким образом, данный довод Заявителя также признается необоснованным.

Относительно доводов жалобы Н В.А. Комиссией Тульского УФАС России установлено следующее.

Согласно Извещению к торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на ЭТП, находящейся в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://utp.sberbank-ast.ru>, предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов (электронные скан-копии с подлинника документа), с направлением необходимого комплекта документов на электронную почту Организатора торгов:

1. Заявка на участие в торгах по установленной форме,
2. Подписанная участником опись предоставляемых документов.
3. Нотариально удостоверенная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени Заявителя, если заявка подается представителем Заявителя;
4. Согласие субъекта персональных данных на обработку своих персональных данных (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»).

Для юридических лиц:

1. Копии: учредительных документов (Устав, учредительный договор), Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица; Свидетельство о внесении записи в Единый реестр юридических лиц;
2. Бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату;
3. Надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающие полномочия органов управления Заявителя (выписки из протоколов, копии приказов);
4. Нотариально удостоверенную доверенность на лицо, уполномоченное действовать от имени Заявителя;
5. Письменное решение соответствующего органа управления Претендента, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами Заявителя, подписанное уполномоченными лицами соответствующего органа управления с проставлением печати юридического лица, либо нотариально заверенные копии решения органа управления Заявителя или выписка из него (одобрение крупной сделки);
6. Выписка из ЕГРЮЛ, полученная не позднее 10 (Десяти) дней до подачи заявки на участие в торгах; Справка об отсутствии задолженностей по налогам в бюджеты всех уровней;

7. Выписка из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса для юридических лиц – нерезидентов Российской Федерации.
8. Копии всех страниц документа, удостоверяющего личность лица, действующего от имени заявителя;
9. Иные документы, предусмотренные Российским законодательством;

Для физических лиц:

1. Копия паспорта Заявителя (все листы) или заменяющего его документа;
2. Свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе (ИНН) Заявителя;
3. Иные документы, предусмотренные Российским законодательством;

Для индивидуальных предпринимателей:

1. Копия паспорта Заявителя (все листы) или заменяющего его документа;
2. Свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе (ИНН) Претендента;
3. Копия Свидетельства о внесении физического лица в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей;
4. Декларация о доходах на последнюю отчетную дату;
5. Иные документы, предусмотренные Российским законодательством.

Из Извещения также следует, то ко дню подписания договора победителем предоставляется Организатору торгов нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги).

В поддержку данного условия Организатор торгов ссылается на пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ).

Как указано в Извещении, право собственности на имущество переходит к Победителю торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на имущество, возлагается на победителя торгов (Покупателя).

Пунктом 3 статьи 35 СК РФ установлено, что 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 пунктом 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Исходя из смысла пункта 1 статьи 551 ГК РФ, при заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на нее, вследствие чего договор купли-продажи недвижимого имущества признается заключенным в момент его подписания сторонами, однако право собственности у покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода этого права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 35 СК РФ при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Исключение из данного правила содержится в пункте 3 статьи 35 СК РФ, согласно которому необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга требуется для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке.

Комиссия отмечает, что статья 35 СК РФ направлена на регулирование порядка распоряжения общим имуществом супругов и устанавливает правило, согласно которому для совершения одним из супругов сделки, требующей регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Исходя из названия самой статьи 35 "Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов" согласие супруга требуется только при совершении другим супругом подлежащей государственной регистрации сделки по распоряжению общим имуществом.

Из вышеуказанного следует, что статья 35 СК РФ направлена на определение правового режима распоряжения имуществом, приобретенным супругами в браке. Между тем приобретение имущества на торгах не является сделкой по распоряжению недвижимостью.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что к правоотношениям по приобретению имущества на торгах положения статьи 35 СК РФ о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги не подлежат применению.

Вместе с тем в рассматриваемом случае Комиссия отмечает, что данное требование не включено в условия участия в Аукционе, отсутствует в перечне документов, подаваемым физическим лицом для участия в торгах, не является основанием для отказа в допуске к участию в Аукционе, в связи с чем не ограничивает права потенциальных участников торгов на участие в торгах.

При таких обстоятельствах соответствующий довод жалобы Нефедова В.А. Комиссией признается необоснованным.

Согласно Извещению открытый аукцион состоится: «05» августа 2020 года в 10 часов 00 минут по московскому времени.

Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке (залоге недвижимости) установлено, что организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Во исполнение указанной нормы Извещение о проведении Аукциона было размещено Организатором торгов на Официальном сайте, в печатном издании, а также на ЭТП 21.07.2020, то есть не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до проведения Торгов.

Таким образом, соответствующий довод жалобы Н В.А. Комиссией также признается необоснованным.

Заявителями к материалам дела не представлены доказательства ограничения конкуренции и нарушения норм действующего законодательства со стороны Организатора торгов, которые каким-либо образом могли бы породить неопределенность в понимании условий Аукциона, повлиять на определение цены на торгах или нарушить права и законные интересы Заявителей.

На основании вышеизложенного Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений норм действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобы (вх. № 5104 от 03.08.2020), (вх. № 5105 от 04.08.2020) на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества в электронной форме (извещение № 210720/2650241/02, лоты №№ 4, 5, 6) необоснованными.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.