

РЕШЕНИЕ № 140-Т-2018

г. Чебоксары
ноября 2018 года

22

Резолютивная часть решения оглашена 22 ноября 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 22 ноября 2018 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

при присутствии представителя организатора торгов – ООО «АЙБ БЕН ГИМ ЧЕБОКСАРЫ»:

- «...»

при присутствии заявителя – «...»

при присутствии представителя заявителя «...», по доверенности от 22.11.2018 № 21 АА 1012321,

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «АЙБ БЕН ГИМ ЧЕБОКСАРЫ» при проведении торгов по реализации имущества, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступила жалоба «...» от 15.11.2018 (вх. Управления от 16.11.2018 № 05-10/7066) на действия организатора торгов –

общества с ограниченной ответственностью «АЙБ БЕН ГИМ ЧЕБОКСАРЫ» при проведении торгов по реализации имущества – 1 –этажный торговый павильон «Уралочка», площадь 53,4 кв.м, кадастровый номер 21:05:0000002011 и земельный участок, площадь 71 кв.м, кадастровый номер <...> :05:010120:61, расположенные по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, пл. Базарная, участок находится примерно в 70 м по направлению на северо-восток от ориентира магазин № 19 «Смак» (лот № 2, извещение № 261018/20533157/01).

Заявитель в жалобе указывает следующее. 06 ноября 2018 года заявителем была подана заявка № 8255 по процедуре № 10311 на участие в торгах по продаже арестованного имущества: лот № 2, наименование лота: 1-этажный торговый павильон «Уралочка», площадь 53,4 кв.м., кадастровый номер <...> :15:110000:2011 и земельный участок, площадь 71 кв.м., кадастровый номер <...> :05:010120:161, расположенные по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, Базарная пл., участок находится примерно в 70 м по направлению на северо-восток от ориентира магазин № 19 «Смак». К заявке были приложены следующие документы: копия паспорта, копия платежного поручения о внесении задатка, копия свидетельства ИНН, копия доверенности 21 АА 1012038 от 10.10.2018. В соответствии с протоколом о результатах аукциона № U10311-3 от 12.11.2018 (пункт 8.2) заявителю было отказано в допуске к дальнейшему участию в процедуре в связи с отсутствием нотариально заверенного согласия супруги на участие в торгах недвижимым имуществом.

Между тем, действия аукционной комиссии, в части отказа в допуске к дальнейшему участию в процедуре заявителя, ввиду отсутствия нотариально заверенного согласия супруги на участие в торгах недвижимым имуществом, являются неправомерными.

В соответствии с пунктом 2 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации 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 Семейного кодекса Российской Федерации, 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.

Приведенная норма права направлена на определение правового режима распоряжения имуществом, приобретенным супругами в браке. Между тем, приобретение в собственность мною торгового павильона и земельного участка не является сделкой по распоряжению недвижимостью.

Таким образом, реализация гражданином права на приобретение в

собственность торгового павильона и земельного участка не является сделкой по распоряжению недвижимостью и сделкой, требующей нотариального удостоверения, для совершения которых пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга.

Более того, заявителем была приложена нотариально удостоверенная доверенность супруги 21 АА 1012038 от 10.10.2018.

На основании вышеизложенного, заявитель просит признать жалобу обоснованной.

Организатор торгов нарушение процедуры проведения торгов не признал, указав, что жалоба является необоснованной.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу частей 1, 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 июля 2011 года № 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с **нарушением установленного нормативными правовыми актами** порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), **права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.**

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) 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.

Закон об исполнительном производстве определяет условия и порядок принудительного исполнения судебных актов, актов других органов и должностных лиц, которым при осуществлении установленных федеральным [ЗАКОНОМ](#) полномочий предоставлено право возлагать на физических лиц, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования обязанности по передаче другим гражданам, организациям или в соответствующие бюджеты денежных средств и иного имущества либо совершению в их пользу определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий.

В силу прямого указания Закона об исполнительном производстве (часть 2 статьи 90) порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Какого-либо иного, специального порядка проведения торгов в рамках исполнительного производства Закон об исполнительном производстве не устанавливает.

Общие положения проведения публичных торгов сформулированы в статье 449.1 ГК РФ.

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством (пункт 1 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.*

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание *на собственника (правообладателя) имущества* (пункт 4 статьи 449.1 ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не

менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В случае, если предметом торгов выступает заложенное недвижимое имущество, то в силу части 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) 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. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Правила направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 № 66 (далее – Правила).

Согласно пункту 2 Правил информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» или статьей 28.2 Закона Российской Федерации «О залоге», а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения (пункт 3 Правил).

Функции по 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 имущества осуществляет Федеральное

агентство по управлению государственным имуществом ([Указ](#) Президента РФ от 12.05.2008 № 724, [Постановление](#) Правительства РФ от 05.06.2008 № 432).

Соглашением Федеральной службы судебных приставов № 0001/13, Федерального агентства управления государственным имуществом (далее – Росимущество) № 01-12/65 от 30.04.2015 определены общие условия взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Согласно пункту 1.2 Соглашения реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее - специализированные организации).

04.09.2018 Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республика Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области письмом № 1541-4Р в адрес ООО «АЙБ БЕН ГИМ ЧЕБОКСАРЫ» направило поручение на реализацию имущества на торгах, в котором указано рассматриваемое имущество.

26.10.2018 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru сформировано извещение № 261018/20533157/01 по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества (основание продажи - решение суда).

В названное извещение, в том числе указан лот № 2- 1 –этажный торговый павильон «Уралочка», площадь 53,4 кв.м, кадастровый номер 21:05:0000002011 и земельный участок, площадь 71 кв.м, кадастровый номер <...> :05:010120:61, расположенные по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, пл. Базарная, участок находится примерно в 70 м по направлению на северо-восток от ориентира магазин № 19 «Смак».

Порядок оформления участия в торгах: для участия в торгах необходимо направить в виде электронного документа Организатору торгов следующие документы: 1)заявку на участие в торгах по установленной форме; 2)платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом задатка; 3)надлежащим образом оформленную доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, оформленную в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством, если заявка подается представителем претендента.

Для юридических лиц: 1) нотариально заверенные копии учредительных документов, выписку из ЕГРЮЛ, выданную не ранее чем за 30 дней до проведения торгов. Иностранные юридические лица также представляют нотариально заверенные копии учредительных документов и выписки из торгового реестра страны происхождения или иного эквивалентного доказательства юридического статуса; 2) копию бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату отметкой налогового органа; 3) надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающие полномочия органов управления претендента (выписки из протоколов, копии приказов), доверенность на имя представителя, имеющего право действовать от имени Претендента; 4) письменное решение соответствующего органа управления претендента, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и действующим законодательством. Для физических лиц: 1) копию паспорта всех страниц; 2) копию свидетельства о присвоении ИНН; 3) нотариально заверенное согласие супруги (супруга) на участие в торгах недвижимым имуществом.

Как следует из протокола открытия доступа к заявкам на участие в аукционе в электронной форме по лоту № 2 поданы заявки:

- ИП Асютин А.М.;

- ИП Илейчева Т.А.;

- «...»

Как следует из протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе по лоту № 2 допущены:

- ИП Асютин А.М.;

- ИП Илейчева Т.А..

Отказано в допуске: «...» (отсутствие задатка); «...» (отсутствие нотариально заверенного согласия супруги (супруга) на участие в торгах недвижимым имуществом).

Заявитель подтверждает отсутствие в составе заявки, направленной на участие по лоту № 2 нотариально заверенного согласия супруги (супруга) на участие в торгах недвижимым имуществом, указывая на то, что им предоставлена нотариально удостоверенная доверенность супруги 21 АА 1012038 от 10.10.2018, согласно которой, по мнению заявителя, он имеет право участвовать от ее имени в различных органах, включая Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Между тем, из текста доверенности 21 АА 1012038 от 10.10.2018 следует, что «...» доверяет «...» представлять её интересы при участии в торгах по реализации недвижимого имущества, для чего наделяет его правом подписывать и подавать различные документы, назначать ставки в аукционе и т.д.

Соответственно, полномочия «...» по указанной доверенности ограничены исключительно представлением интересов самой «...» по участию в торгах и аукционах от её имени. Тогда как заявку на участие в торгах и документы «...» подал самостоятельно, от своего имени, а не от имени «...»

Таким образом, доверенность 21 АА 1012038 от 10.10.2018 сама по себе не может подменять как нотариально заверенное согласие супруги (супруга) на участие в торгах по реализации недвижимым имуществом.

С учётом указанных обстоятельств заявка «...» была правомерно отклонена.

Дополнительно, на заседании Комиссии в антимонопольном органе заявитель сообщает, что нотариальное согласие супруга не требуется в силу действующего законодательства, поскольку приобретение недвижимости не является сделкой по распоряжению недвижимостью

В соответствии с ч.3 ст.35 Семейного кодекса РФ 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.

Из содержания указанной нормы права следует, что для совершения сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Так как сделка по приобретению имущества (переходу права собственности), реализуемого ООО «Айб Бен Гим «Чебоксары» по процедуре №10311 подлежит обязательной государственной регистрации, то нотариальное согласие другого супруга является обязательным.

Таким образом, доводы заявителя признаются Комиссией Чувашского УФАС России необоснованными.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае

установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу Яковлева К.В. необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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