



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 144/18.1–2016

16 ноября 2016 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказ от 23.08.2016 № 288) в составе:

председатель Комиссии: <....> – заместитель руководителя Управления;  
члены Комиссии: <....> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<....> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии представителей:

*организатора торгов* – Территориальное управление Федерального агентства по Управлению государственным имуществом в Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 52), представитель - <....> (доверенность № АР-14798/09 от 26.10.2015);

*заявителя* – <....>, лично (г. Екатеринбург, ул. <....>, д. <....>, кв. <....>) (предъявлен паспорт);

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <....>. на действия (бездействие) организатора торгов в лице Территориальное управление Федерального агентства по Управлению государственным имуществом в Свердловской области (далее – ТУ Росимущества в СО), при проведении процедуры по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества в процессе исполнительного производства переданного на реализацию УФССП по Свердловской области, по извещению № 241016/2638935/01 опубликованному 25.10.2016 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также в периодическом издании «Областная газета» от 25.10.2016 № 199 (8008), (дата окончания приема заявок на участие – 10.11.2016),

### УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны уведомлены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о рассмотрении жалобы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» ([www.sverdlovsk.fas.gov.ru](http://www.sverdlovsk.fas.gov.ru)).

Организатор торгов и заявитель уведомлены (исх. № 14535 от 10.11.2016) о том, что рассмотрение жалобы назначено на 16.11.2016 в 15 час. 00 мин.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Заявитель указал в жалобе следующее.

В извещении № 241016/2638935/01, опубликованное 25.10.2016 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также в периодическом издании «Областная газета» от 25.10.2016 № 199 (8008) указано излишнее, по мнению заявителя, требование для физических лиц по предоставлению нотариально заверенного согласия супруга на приобретение недвижимого имущества или нотариально заверенной копии такого согласия, ссылаясь на положения Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), в котором указано, что бремя по регистрации права собственности лежит на новом хозяине недвижимого имущества (квартиры).

Заявитель считает, что применение ч. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) в данных торгах не уместно.

ТУ Росимущества в СО считает жалобу заявителя необоснованной (вх. № 01-18449 от 16.11.2016), с доводами заявителя не согласно.

Организатор торгов пояснил, что согласно извещению № 241016/2638935/01 по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества по лотам № 41-80 поданы 13 заявок на участие, в том числе заявка на лот № 65 от заявителя. Торги приостановлены.

Организатор торгов считает требование о предоставлении нотариально заверенного согласия супруга на приобретение квартиры обоснованным, так как в соответствии с ч. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, право на которое подлежит государственной регистрации, сделки для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (ч. 3 ст. 35 СК 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 (ч. 3 ст. 35 СК РФ).

Помимо этого, организатор торгов пояснил, что заявка заявителя на участие в торгах принята, и в настоящий момент не является отклоненной, поэтому права и законные интересы заявителя не нарушены.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы участвующих лиц, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства РФ (ч. 2 ст. 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», далее - Закон об исполнительном производстве).

Согласно ст. 87 Закона об исполнительном производстве реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством РФ право проводить торги по соответствующему виду имущества.

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

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство.

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

Согласно ч. 2 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать 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 соответствии с п. 2 Правил 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», утв. Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66, информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В случае, если предметом торгов выступает заложенное недвижимое имущество, то в силу ч. 3 ст. 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 РФ, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном

Правительством РФ. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

В рассматриваемом случае, разместив в соответствии с указанными положениями извещение о предстоящих торгах по продаже арестованного имущества - квартир, согласно лотам № 41-80, организатор торгов установил в данном извещении дополнительное требование о предоставлении физическими лицами нотариально заверенного согласия супруга на приобретение недвижимого имущества или нотариально заверенной копии такого согласия.

Основные требования к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом супругов установлены в ст. 35 Семейного кодекса РФ.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов (ч. 1 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (ч. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ).

Комиссией Свердловского УФАС России установлено, что по смыслу вышеуказанной нормы нотариально удостоверенное согласие другого супруга требуется только при осуществлении сделок по распоряжению общим имуществом.

Получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга, до момента приобретения недвижимого имущества, не предусмотрено Семейный кодекс Российской Федерации.

Данная позиция находит отражение в Постановлении Первого Арбитражного апелляционного суда от 22.06.2016 по делу № А79-8176/2015, в котором суд установил, что приведенная норма права (ч. 3 ст. 35 СК РФ) направлена на определение правового режима распоряжения имуществом, приобретенным супругами в браке. Вместе с тем приобретение недвижимого имущества не является сделкой по распоряжению недвижимостью.

Таким образом, установление организатором торгов требования к физическим лицам о представлении нотариально заверенного согласия супруга на приобретение недвижимого имущества или нотариально заверенной копии такого согласия, свидетельствует о ненадлежащем исполнении организатором торгов требований ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, установленных к содержанию извещения о проведении торгов.

В соответствии с ч. 20 ст. 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 23, 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...>. признать обоснованной.

2. Признать организатора торгов ТУ Росимущество в СО при проведении торгов по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества в процессе исполнительного производства переданного на реализацию УФССП по Свердловской области, по извещению № 241016/2638935/01 опубликованному 25.10.2016 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), нарушившим ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, выразившегося в установление требования не предусмотренным законом.

3. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.