

Управление ФАС по г. Москве

Заявитель: Семенов Тимур Владимирович

**Организаторы торгов:
ООО «ТРИНТА»**

ТУ Росимущества г. Москвы

Оператор электронной площадки: ООО «РТС-Тендер»

20.09.2023

**Жалоба
по правилам статьи 18.1 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»
на действия организатора торгов по реализации имущества должников**

1. Объект обжалования

На сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение о проведении торгов № 23000017540000000203, лот №1 (квартира общ. пл. 65,6 кв.м. по адресу: г.Москва, п.Сосенское, п.Коммунарка, ул.Липовый парк, д.6, кв.192, к/н: 77:17:0000000:9496).

Срок подачи заявок – до 22.09.2023. Дата торгов – 27.09.2023.

2. Компетенция ФАС и право заявителя на подачу жалобы

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, электронной площадки 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 (п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Реализация имущества должника в рамках исполнительного производства осуществляется путем проведения торгов (ч. 1 ст. 89 Закона об исполнительном производстве).

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, могут быть обжалованы в антимонопольный орган:

- лицами, подавшими заявки на участие в торгах
- если 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 (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, поскольку проведение оспариваемых торгов является обязательным, а заявитель вправе оспаривать аукционную документацию, поэтому рассмотрение жалобы относится к компетенции антимонопольного органа.

3. Нарушения

Организатором торгов при их проведении допущены следующие нарушения.

В аукционной документации незаконно установлено требование предоставить в составе заявки:

- 1) нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака.
- 2) Подтверждение отсутствия решения арбитражного суда о признании банкротом

Нарушение № 1.

В извещении о проведении торгов установлено требование, что: «физическим лицам требуется предоставить, в частности, нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака».

Однако это требование противоречит п. 3 ст. 35 СК РФ.

В силу ст. 35 СК РФ нотариально удостоверенное согласие другого супруга необходимо получить:

- а) для заключения сделки **по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации**
- б) сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма
- в) или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации.

Однако, ни одно из этих условий не соблюдено.

Для покупателя сделка по покупке недвижимости является *распоряжением денежными средствами*, а не распоряжением самой недвижимостью, права на которые подлежат регистрации. Для продавца наоборот – он распоряжается недвижимостью (отчуждает объект).

Следовательно, требование о нотариальном согласии распространяется **на продавца, а не покупателя**. Поэтому рассматриваемая сделка не подпадает под п. «а».

Для договоров купли-продажи недвижимости не установлена обязательная нотариальная форма, а значит п. «б» не применим.

Условие из пункта «в» также отсутствует, поскольку договор купли-продажи недвижимости не регистрируется (с 2013 г.). Объект регистрации – переход права собственности. Это разные регистрационные действия.

Данный подход является устоявшимся в практике ФАС и судов при обжаловании аукционной документации и отказов в допуске к торгам.

Нарушение № 2.

В извещении о проведении торгов установлено требование, что:

«физические лица участники торгов в обязательном порядке подтверждают отсутствие решения арбитражного суда о признании банкротом, формой предоставления сведений является декларация в свободной форме в виде отдельного документа заявки».

Это требование противоречит публичному порядку проведения торгов.

Организатор торгов не приводит нормативного обоснования обязательности включения такого документа в состав заявки.

С одной стороны, в [Законе](#) об исполнительном производстве отсутствует перечень документов, которые в обязательном порядке необходимо приложить к заявке, поданной на участие в торгах.

С другой стороны, организатор торгов при их проведении должен действовать добросовестно (ст. 10 ГК РФ).

Основная цель проведения торгов - получить наибольшую цену от реализации имущества и в наибольшем размере удовлетворить требования кредиторов. Указанная цель достигается за счет привлечения к торгам максимально широкого круга участников, поскольку в этом случае повышается конкуренция при их проведении.

Напротив, установление препятствий к участию в торгах, в том числе, за счет предоставления в составе заявки документов, которые прямо не предусмотрены Законом об исполнительном производстве, нарушает порядок реализации имущества и конкуренции при их проведении.

Таким образом, в настоящем случае требование о предоставлении указанных документов следует признать необоснованным, поскольку оно не отвечает требованиям проведения торгов, сужает круг их потенциальных участников, что, в свою очередь, не отвечает п. 1 ст. 449 ГК РФ и публичному порядку проведения обязательных торгов.

На основании изложенного

ПРОШУ:

1. Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Приостановить проведение торгов, а в случае их проведения аннулировать их результаты.
3. Установить в действиях Организатора торгов нарушение публичного порядка проведения торгов.
4. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.
5. Рассмотреть жалобу по видеоконференцсвязи или в отсутствие заявителя.

Приложения:

1. Извещение о проведении торгов.

Семенов Т.В.