

Жалоба на правомерность действий Организатора торгов

1. Организатор торгов: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИОТОПЛИВО ЗАПАД" ИНН 7720353429 Юридический адрес: 111398, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ПЛЕХАНОВА, д. ДОМ 25, корп. КОРПУС 5, кв. КВАРТИРА 48. Государственный контракт № 01671000023190000990001 от 17.12.2019г. на оказание услуг по реализации (проведение торгов в электронной форме) имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.
2. Нормативный правовой акт, на основании которого проходят торги: Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".
3. Место, срок и порядок подписания протокола о результатах торгов: на электронной торговой площадке находящейся в сети интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru/> в день завершения торгов.
4. Дата начала подачи заявок 27.03.2020 г., дата окончания подачи заявок 06.04.2020 г. Дата и время проведения аукциона: 13.04.2020 г. 10:00:00.
5. Номер извещения : 270320/33837571/01. 6. Лот: №19 (Квартира, площадь 23,9 кв.м., кадастровый № 86:10:0101228:9663, по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д.26, кв.639, должник (собственник): Крыжан Е.П. (зарег-но 4 чел.), (задолженность за кап.ремонт 21681,90) , начальная цена 1 295 400 руб.

7. Доводы жалобы:

Мной, 03.04.2020 г. была подана заявка с пакетом документов на участие в торгах по вышеуказанному лоту, данная заявка была подписана ЭЦП и зарегистрирована на электронно-торговой площадке РСТ-тендер.

10.04.2020 г. мне было отказано в участии в Торгах по причине непредставления всех

требуемых документов, а именно при подаче заявки на участие мной не было представлено нотариально удостоверенное согласие супруга, которое в соответствии с Извещением должно прилагаться к заявке для участия в Торгах.

Я считаю, что указанное в Извещении требование предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение сделки купли – продажи нарушает мои права и ограничивает конкуренцию.

На основании вышеуказанных доводов, прошу проверить правомерность Организатора торгов требовать у заявителя данное согласие супруга на заключение сделки, в т.ч. на стадии- подачи заявки на участие в Торгах.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

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.

Необходимо отметить, 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, к правоотношениям по приобретению имущества на торгах положения статьи 35 СК РФ о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги не подлежат применению, однако вопреки этому данное требование было включено Организатором в условия участия в Торгах.

Следует также отметить, что наличие в документации о Торгах указанного требования (предоставление согласия супруга) -неправомерно, так как прямо не предусмотрено № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве). В соответствии, с вышеизложенным, реализация гражданином права на участие в Торгах на приобретение имущества не является сделкой по распоряжению недвижимостью и сделкой, требующей нотариального удостоверения, для совершения которых пунктом 3 статьи 35 СК РФ требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга. Кроме того, в законодательстве о проведении торгов в сфере исполнительного производства отсутствует указанное требование. Также, оспариваемые требования отсутствуют и в смежном законодательстве при проведении торгов при банкротстве, а также в законодательстве о закупках.

Статьей 10 ГК РФ установлены пределы осуществления гражданских прав. Так, в соответствии с частью 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно пункту 1 статьи 449 ГК РФ торги признаются недействительными в том числе в случае, если кто-либо необоснованно отстранен от участия в торгах.

Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворенности требований взыскателя. Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Необоснованное отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок не соответствует целям реализации имущества должника. При этом совершенные Организатором торгов в настоящем случае действия являются критическими, свидетельствующими об отсутствии ориентированности Организатора торгов на достижение таких целей правового регулирования соответствующей сферы, таких как расширение круга участников конкурентных процедур.

Считаю, что у Организатора торгов отсутствовали основания для отклонения заявки, и такое отклонение в силу положений пункта 1 статьи 449 ГК РФ указывает на признание торгов недействительными и нарушает публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.

С учетом изложенного и согласно ч. 20 ст.18.1, ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции прошу:

1. Признать данную жалобу на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 1 статьи 449 ГК РФ, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством,

- регулирующим проведение публичных торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений, а также недопущении нарушений повторно.
 4. Признать торги по лоту №19 недействительными, организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов по лоту №19 Извещение 270320/33837571/01.
 5. Предоставить участникам, подавшим заявки на участие в Торгах и внесшим задаток, возможность повторного внесения задатка в случае, если задатки таких участников были возвращены.
 6. Уведомить участников Торгов о возможности повторного внесения задатка, при этом отклонение таких участников Торгов, не предоставивших задаток на участие в Торгах, не допускается в случае, если Организатором торгов не доведена до участников торгов информация о возможности повторного направления задатка.
 7. Организатору торгов назначить новую дату рассмотрения заявок по данному по лоту №19 (Извещение 270320/33837571/01), дату проведения аукциона, дату подведения итогов Торгов.
 8. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в источниках, предусмотренных для размещения информации о торгах законодательством Российской Федерации.
 9. Организатору торгов провести аукцион и завершить процедуру в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

Приложения:

1. Пакет документов поданный на участие в торгах
2. Скриншоты с сайта электронной торговой площадки, скриншот электронного письма - уведомление об отказе
3. Регламент на участие в торгах