



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-4456/2023**

27.12.2023

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22, в ред. Приказа от 08.06.2023 № 250/23) в составе:

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

при участии в качестве:

заявителя: <...>, представители – <...> (доверенность № 77 АД 4806974 от 06.12.2023),

организатора торгов – действующее по поручению ТУ Росимущества в Московской области Общество с ограниченной ответственностью «Аполлон» (620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, стр. 51, оф. 8/03/02, далее – ООО «Аполлон»), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

оператора электронной площадки – ООО «АРЕС» (660119, г. Красноярск, ул. 40 лет Победы, д. 2, пом. 633, ком. 24) – надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) перенаправленную Управлением Федеральной антимонопольной службы по Московской области жалобу <...> (вх. 26946-ЭП/23 от 07.12.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ООО «Аполлон», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000209390000000173 на сайте <https://torgi.gov.ru>, торги № 1433-ОАОФ/А на сайте <https://www.etpport.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства: Лот № 12 - 1/2 доля земельного участка площадью 1 500 кв.м., кадастровый № 50:12:0120209:6 (залог), должник Сизов В.И., адрес: Московская обл., Мытищинский р-н, с/о Сгонниковский, п. Вешки, уч. 242,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 18.12.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № СВ/24749/23 от 11.12.2023) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов, <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 27.12.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ДШ/25592/23 от 21.12.2023) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов, <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olimpus WS-852.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Под публичными торгами в соответствии с п. 1 ст. 449.1 ГК РФ понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом.

Согласно п. 2 ст. 449.1 ГК РФ организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Ответчиками по требованиям о признании публичных торгов недействительными согласно п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 по общему правилу являются организатор торгов и/или привлекаемые им специализированные организации и лицо, выигравшее публичные торги.

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом согласно п. 5.5 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (утв. Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432, далее – Положение № 432) организует в установленном порядке реализацию, в том числе выступает продавцом, имущества (в том числе имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Пунктом 1 ст. 89 Федерального закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) установлено, что 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 (далее - организатор торгов).

В соответствии с п. 2 ст. 447 ГК РФ в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Согласно извещению о проведении торгов организатором торгов является ООО «Аполлон», действующее от имени ТУ Росимущества в Московской области на основании государственного контракта от 20.12.2022 № 100095304122100046.

Согласно п. 2.2 Соглашения ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 (далее – Соглашение ФССП и Росимущества) постановление о передаче арестованного имущества на реализацию является основанием для реализации арестованного имущества.

В соответствии с п. 2.3 Соглашения ФССП и Росимущества передача Росимуществу (его территориальному органу, специализированной организации) арестованного имущества (в случае невозможности передачи арестованного имущества в натуре, когда такое имущество передано судебным приставом-исполнителем под охрану или на хранение должнику либо иному лицу согласно акту о наложении ареста - правоустанавливающих и подтверждающих право документов) для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи (далее - Акт передачи) с приложением оригиналов (а в случае их отсутствия - дубликатов, заверенных копий) правоустанавливающих и подтверждающих право документов и заверенных копий процессуальных документов.

Согласно ч. 2 ст. 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства РФ.

Правила, предусмотренные ст. ст. 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством (п. 1 ст. 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 государственной власти (п. 4 ст. 449.1 ГК РФ).

Согласно п. 2.5 Соглашения ФССП и Росимущества реализация арестованного имущества осуществляется в срок, установленный законодательством Российской Федерации. Реализация заложенного имущества осуществляется с соблюдением норм законодательства Российской Федерации.

Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет» (ч. 3 ст. 90 Закона об исполнительном производстве).

Извещение о проведении торгов опубликовано 22.11.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru (торги № 2200020939000000173), а также на сайте оператора электронной площадки (<https://www.etpport.ru>, торги № 1433-ОАОФ/А).

Приём заявок осуществлялся с 22.11.2023 до 04.12.2023.

Подведение итогов приема заявок: 05.12.2023.

Дата проведения аукциона: 06.12.2022 в 12:00 (мск).

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое заинтересованное лицо (п. 1 ст. 449, ч. 1 ст. 449.1 ГК РФ). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов. Лицо может быть заинтересовано в оспаривании публичных торгов и в том случае, когда исполнительное производство, в ходе которого проводились эти торги, окончено фактическим исполнением.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

В публичных торгах в силу п. 5 ст. 449.1 ГК РФ 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.

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 449.1 ГК РФ извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Согласно извещению о проведении торгов собственником имущества по Лоту № 12 является <...>.

Согласно Протоколу № 1433- ОАОФ/А/1/12 от 06.12.2023 на участие в торгах по Лоту № 12 поступило 2 заявки: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 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.

Итоги аукциона по указанному лоту подведены Протоколом № 1433-ОАОФ/А/2/12 от 06.12.2023, который размещен 06.12.2023 на сайте <https://www.etpport.ru>, в то время как жалоба <...> направлена 04.12.2023, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

<...> в жалобе указывает на то, что организатором торгов извещение о проведении торгов опубликовано с нарушением срока, установленного п. 2 ст. 448 ГК РФ. Указанное имущество не является залоговым имуществом. Также поскольку в торгах принял решение только 1 участник, торги должны быть признаны несостоявшимися и проведены повторные торги, в которых могли участвовать гораздо больше участников, в том числе <...>. Вместе с тем, организатором торгов в нарушение п. 2 ст. 91 Закона об исполнительном производстве проведены торги и определен победитель.

Рассмотрев указанный довод жалобы Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором **не позднее чем за 30 дней** до их проведения.

Согласно абз. 1 ст. 190, ст. 191 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Извещение о проведении торгов опубликовано **22.11.2023** на сайте www.torgi.gov.ru и <https://www.etpport.ru>. Дата проведения торгов – **06.12.2023**.

Следовательно, организатором торгов в нарушение срока, установленного п. 2 ст. 448 ГК РФ, опубликовано извещение о проведении торгов.

Относительно бездействия по признанию торгов несостоявшимися Комиссия Свердловского УФАС России отмечает, что поскольку <...> не подавала заявку на участие в торгах, и довод жалобы не относится к обжалованию информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки, постольку жалоба в данной части подана необоснованно.

Следующий довод <...> сводится к тому, что в нарушение п. 2 ст. 448 ГК РФ на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует информация о предмете торгов, об участниках долевой собственности, о судебном акте, о постановлении судебного пристава-исполнителя. Такая информация должна быть размещена в виде вписки из ЕГРН

Рассмотрев указанный довод жалобы Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем

документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Согласно п. 2 ст. 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.

В соответствии с извещением о проведении торгов Лот № 12 - 1/2 доля земельного участка площадью 1 500 кв.м., кадастровый №: 50:12:0120209:6 (залог), должник <...> (Поручение ТУ Росимущества в МО № 447-Ап от 13.11.2023). Адрес: Московская область, Мытищинский р-н, с/о Сгонниковский, п. Вешки, уч. 242. Минимальная начальная цена 10 716 000 рублей. Сумма задатка 535 800 рублей.

На сайте www.torgi.gov.ru размещены сведения из ЕГРН, в которых содержится следующая информация.

Правообладатель 1 - Физическое лицо.

Вид, номер и дата государственной регистрации права - Общая долевая собственность, 50-50-12/001/2009-199 от 12.02.2009.

Правообладатель 2 - Физическое лицо.

Вид, номер и дата государственной регистрации права - Общая долевая собственность, 50-01/12-3/2004-382 от 11.03.2004.

Также содержатся сведения об ограничениях прав и обременениях.

Поскольку в извещении о проведении торгов содержится информация, предусмотренная п. 2 ст. 448 ГК РФ, постольку Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Также <...> указывает на то, что 25.04.2023 в рамках исполнительного производства № 92533/21/50023-ИП судебным приставом-исполнителем Мытищинского РОСП ГУФССП России по Московской области <...> уведомила <...>, в уведомлении указала что: «В целях полного, правильного и своевременного исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, судебным приставом-исполнителем наложен арест на следующее имущество должника <...>: 1/2 доля земельного участка с КН 50:12:0120209:6, расположенного по адресу: Московская обл., Мытищинский р-н, с/о Сгонниковский, п. Вешки, уч-к 242, которое подлежит дальнейшей реализации путем проведения открытых торгов в форме аукциона. В виду того, что <...>, являетесь собственником 1/2 доли земельного участка с КН 50:12:0120209:6, расположенного по адресу: Московская обл., Мытищинский р-н, с/о Сгонниковский, п. Вешки, уч-к 242, имеете преимущественное право покупки, в соответствии со статьёй 250 ГК РФ, на приобретение арестованного имущества должника <...>, за денежную сумму 10716000.00 руб. (оценка установлена решением Мытищинского городского суда от 22.02.2023 по делу № 2а-1545/2023 (2а-9467/2022)». Вместе с тем в уведомлении указала что: не позднее одного месяца со дня вручения настоящего уведомления сообщить о своём намерении или об отказе приобрести имущество должника <...>: 1/2 доля земельного участка с КН 50:12:0120209:6, расположенного по адресу: Московская обл., Мытищинский р-н, с/о Сгонниковский, п. Вешки, уч-к 242, за 10716000.00 руб. <...> 24.05.2023 в ответ на указанное уведомление предоставила в канцелярию Мытищинского РОСП ГУФССП

России по Московской области заявление о намеренье реализовать своё право на приобретение указанного выше имущества. Организатор торгов в нарушении п. 2 ст. 250 ГК РФ не уведомил долевых собственником о намерении реализовать указанное выше имущество посторонним лицам. Поручение ТУ Росимущества в МО № 447-Ап от 13.11.2023 а торги по реализации имущества были проведены 06.12.23, между датой изготовления поручения и датой торгов прошло 23 дня, что подтверждает не исполнение организатором торгов требования, установленного п. 2 ст. 250 ГК РФ.

Организатор торгов в письменных пояснениях (вх. № 27963-ЭП/23 от 19.12.2023) отметил, что среди документов, полученных от СПИ Мытищинского РОСП ГУФССП России по Московской области, было уведомление от 25.04.2023 о предложении приобретения данного арестованного имущества посредством преимущественного права покупки для <...> согласно ст. 250, 255 ГК РФ. Внизу документа стоит подпись о личном получении этого документа <...>. Руководствуясь вышеупомянутыми статьями, заявителю необходимо в течении 30 календарных дней дать письменное согласие на приобретение данного имущества посредством права преимущественной покупки. Также, в уведомление указано, что «В случае отказа или неполучения от Вас ответа по истечении указанного срока принадлежащее должнику <...> имущество будет продано другому лицу». Ответ от <...> о желании приобрести данную долю земельного участка посредством преимущественного права поступил 04.12.2023.

Рассмотрев указанный довод жалобы и возражения на него Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ, АПК РФ, а также иными федеральными законами.

<...> не подавала заявку на участие в аукционе, и не обжалует процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки.

Таким образом, <...>, заведомо незаинтересованная в проведении спорных торгов, фактически пытается инициировать разрешение в административном порядке спора о праве собственности причем неадекватными «нарушению» права собственности способами его защиты.

В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены **иные** нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно п. 2 ст. 91, ч.ч. 1, 2 ст. 92 Закона об исполнительном производстве организатор торгов объявляет торги несостоявшимися, если на торги не явились участники торгов либо явился один участник торгов. В случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее 10 дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги. Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя

снижается на 15%, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 настоящего Федерального закона.

Протоколом № 1433-ОАОФ/А/2/12 от 06.12.2023 о результатах торгов в форме аукциона по продаже имущества установлено, что в аукционе участвовал только 1 участник – <...>, предложивший цену в размере 10 769 580 рублей, признанный победителем торгов. <...> обязуется в течение 5 дней с даты получения предложения заключить договор купли-продажи имущества, подписать договор купли-продажи имущества.

Поскольку в торгах принял участие только 1 участник, постольку торги должны быть признаны несостоявшимися. Вместе с тем, организатором торгов в нарушение п. 2 ст. 91 Закона об исполнительном производстве проведены торги и определен победитель.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 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 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, 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.

Согласно ч. 11, 18 и 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов, со дня направления которого торги приостанавливаются, а организатор торгов не вправе заключать договор до принятия решения по жалобе по существу, заключенный же с нарушением этого требования договор является ничтожным. Поскольку день направления организатору торгов уведомления антимонопольного органа о поступлении жалобы и о приостановлении торгов наступает заведомо уже после дня подведения итогов торгов (дня размещения результатов торгов на сайте в сети «Интернет»), постольку договор, силу которого имеет протокол о результатах торгов, считается заключенным уже в день подведения итогов торгов, т.е. еще до подачи жалобы и направления соответствующего уведомления. При этом в электронных торгах подписание протокола о результатах торгов не предусматривается.

В свою очередь, в п. 15 Обзора судебной практики (утв. Президиумом ВС РФ 16.05.2018) и п. 12 Обзора по вопросам судебной практики (утв. Президиумом ВС РФ 16.03.2016) указано, что заключение по результатам обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов договора ранее истечения срока обжалования действий (бездействия) организатора торгов нарушает положения ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, призванные обеспечивать реализацию права на защиту гражданских прав в административном порядке. Сокращение либо исключение указанного срока свидетельствует о злоупотреблении правом со стороны организатора торгов, поскольку направлено на снижение эффективности защиты гражданских прав в административном порядке.

Более того, исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности согласно п. 2 ст. 551 ГК РФ не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Согласно п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 для лиц, не являющихся сторонами сделки, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки, на основании которой возникают, изменяются или прекращаются такие права. При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

Согласно п.п. 7 и 8 ст. 57 Закона об ипотеке лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение 5 дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. В течение 5 дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в ЕГРН.

Между тем, в силу ч. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через 10 дней со дня размещения на сайте в сети «Интернет» протокола, на основании которого осуществляется заключение договора. Причем указанный запрет распространяется на заключение любого договора, права по которому могут быть противопоставлены третьим лицам (безотносительно основной он либо предварительный). Несмотря на то, что в п.п. 7 и 8 ст. 57 Закона об ипотеке содержится предлог «в течение», в ч. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве не допускается заключение такого договора ранее чем через 10 дней со дня размещения на сайте в сети «Интернет» протокола, на основании которого осуществляется заключение договора. При этом введенные Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ ограничения на срок заключения договора по результатам обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов (ст.ст. 2, 6, 9-13, 15 и 17) связаны с обеспечением возможности обжалования действий организатора торгов в антимонопольный орган. Следовательно, ускоренное заключение договора по результатам торгов до истечения срока обжалования действий (бездействия) организатора торгов свидетельствует о злоупотреблении правом (Определение ВС РФ от 16.11.2021 № 5-КГ21-95-К2) (дело № А60-А60-23078/2023).

В уведомлениях о поступлении жалобы <...> (исх. № СВ/24749/23 от 11.12.2023) и о продлении срока принятия решения по ней (исх. № ДШ/25592/23 от 21.12.2023) было указано, что в соответствии с п. 13 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной.

На момент принятия настоящего решения сведения о регистрации исполнения договора продажи недвижимости в ЕГРН ни организатором, ни победителем, ни Росреестром не представлены.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов в лице ООО «Аполлон» предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию торгов (торги № 22000209390000000173 на сайте <https://torgi.gov.ru>, торги № 1433-ОАОФ/А на сайте <https://www.etpport.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства: Лот № 12 - 1/2 доля земельного участка площадью 1 500 кв.м., кадастровый № 50:12:0120209:6 (залог), должник <...>, адрес: Московская обл., Мытищинский р-н, с/о Сгонниковский, п. Вешки, уч. 242.

Нарушение сроков размещения информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 4 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в случае совершения ими административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного

реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч. 1 ст. 25.1 КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

Служебной командировкой в ст. 166 ТК РФ признаётся поездка работника по распоряжению работодателя на определенный срок для выполнения служебного поручения вне места постоянной работы.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать обоснованной в части довода о нарушении срока опубликования извещения о проведении торгов, в остальной части – необоснованной.

2. Организатор торгов в лице ООО «Аполлон» признать нарушившим:

- п. 2 ст. 448 ГК РФ, что выразилось в нарушении срока опубликования извещения о проведении торгов;

- п. 2 ст. 91 Закона об исполнительном производстве, что выразилось в бездействии относительно признания торгов несостоявшимися.

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю ООО «Аполлон» надлежит явиться **01.02.2024 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) для составления в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч.ч. 1, 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. ООО «Аполлон» в срок до **29.01.2024** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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