



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

по жалобам №№ 066/10/18.1-959/2023, 066/10/18.1-960/2023

07.04.2023

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 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;
<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителей – <...>, личное участие;

<...>, личное участие, представитель – <...> (доверенность от 17.03.2023 без номера);

организатора торгов – действующее на основании Государственного контракта 100097924122100005 от 30.06.2022 от имени ТУ Росимущества по Свердловской области и являющееся в соответствии с поручениями ТУ Росимущества по Свердловской области организатором торгов Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» (620042, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, д. 50, кв. 44, далее – ООО «ИСК № 1»), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

оператора электронной площадки – Общество с ограниченной ответственностью «Арес» (660119, Красноярский край, 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) жалобы <...> (вх. № 6259/23 от 23.03.2023), <...> (вх. № 6306-ЭП/23 от 23.03.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ООО «ИСК № 1, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000123650000000025 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 428-ОАОФ/А на сайте <https://etpport.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 2 - Квартира площадью 55,2 кв.м., кадастровый №: 66:41:0306129:3085 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 4, кв. 1070,

УСТАНОВИЛА:

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

Рассмотрение жалоб было назначено на 31.03.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. №№ ДШ/5569/23, ДШ/5612/23 от 27.03.2023) посредством электронной почты <...>, заявители – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобам продлен до 07.04.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. №№ ДШ/6296/23, ДШ/6297/23, от 03.04.2023) посредством электронной почты <...>, заявители – 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.

Согласно п. 1 ст. 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 настоящего Кодекса.

Пунктом 1 ст. 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

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.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством РФ возлагается

исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом (п. 1 ст. 57 Закона об ипотеке).

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 «ИСК № 1», действующее от имени ТУ Росимущества в Свердловской области на основании государственного контракта от 30.06.2022 № 100097924122100005.

Если лицо, в интересе которого предпринимаются действия без его поручения, одобрит эти действия, к отношениям сторон в дальнейшем применяются правила о договоре поручения или ином договоре, соответствующем характеру предпринятых действий, даже если одобрение было устным (ст. 982 ГК РФ).

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 п. 1 ст. 56 Закона об ипотеке порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством РФ, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

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. 3 ст. 57 Закона 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.

Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) согласно п. 2.6 Соглашения ФСПП и Росимущества в десятидневный срок со дня получения арестованного имущества по Акту передачи размещает информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

В случае реализации заложенного недвижимого имущества Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) публикует извещение 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 не позднее дня, следующего за днем опубликования данного извещения, размещает соответствующую информацию на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в сети «Интернет».

Извещение о проведении торгов опубликовано 03.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru (торги № 2200012365000000025), а также 02.03.2023 на сайте оператора электронной площадки (торги № 428-ОАОФ/А на сайте <https://etpport.ru>).

Приём заявок осуществлялся с 03.03.2023 по 13.03.2023.

Подведение итогов приема заявок: 14.03.2023.

Дата проведения аукциона: 15.03.2023 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.

<...> и <...> не подавали заявку на участие в аукционе.

Следовательно, <...> и <...> 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 размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Итоги аукциона подведены Протоколом от 15.03.2023 № 428-ОАОФ/А/2/2, который 15.03.2023 размещен на сайте <https://etpport.ru>, в то время как жалобы <...> и <...> направлены 23.03.2023, 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 ссылается на то, что заочным решением Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 27.09.2021 по делу № 2-6638/2021 удовлетворены иски о взыскании задолженности по кредитному договору, судебных расходов, обращении взыскания на заложенное имущество. В отношении <...> возбуждено исполнительное производство, заложенное имущество арестовано и передано на торги. В связи с обжалованием решения Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбург, <...> в адрес судебных приставов направлено заявление о приостановлении исполнительного производства. Постановлением судебного пристава-исполнителя отложены исполнительные действия в рамках исполнительного производства до 14.03.2023 включительно. Данное постановление опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru как основание для приостановления торгов. Отложение исполнительных действий из буквального толкования означает отложение всех действий, и не только в рамках исполнительного производства, но и по приему заявок, подведению итогов приема заявок, проведению торгов и определению победителя. Исходя из опубликованной

информации на сайте www.torgi.gov.ru о приостановлении торгов следовало, что заявки на участие в торгах не принимаются. Таким образом, потенциальные участники торгов, которые могли предложить большую сумму на торгах, в связи с приостановлением торгов не могли подать заявку по техническим причинам. Однако организатором торгов 15.03.2023 проведены торги и определен победитель.

<...> в жалобе ссылается на то, что постановлением судебного пристава-исполнителя от 01.03.2023 отложены исполнительные действия с 01.03.2023 по 14.03.2023. Информация о возобновлении торгов опубликована 15.03.2023 в 12:00, при этом согласно извещению о проведении торгов прием заявок закончился 13.03.2023. Срок приема заявок составил 4 часа, что противоречит требованиям п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке и п. 2 ст. 448 ГК РФ. Таким образом, отступление организатором торгов от правил проведения торгов, предусмотренных действующим законодательством, повлекло воспрепятствование <...> в подаче заявки на участие в торгах.

Организатор торгов в письменных возражениях на жалобы отметил, что приостановка торгов по Лоту № 2 действовала до 14.03.2023. 15.03.2023 приостановка по лоту завершилась и торги были возобновлены. Организатор торгов уточнил в ТУ Росимущества в Свердловской области о наличии дальнейших приостановок, однако ответ был отрицательным. В связи с тем, что в новой версии ГИС Торги отсутствует функционал по корректному возобновлению приостановленных торгов и отсутствуют технические возможности сдвинуть сроки приема заявок на более поздние даты, прием заявок был доступен только 15.03.2023, в этот же день были проведены торги. Организатор торгов неоднократно обращался в службу поддержки об исправлении данной ситуации, однако ответ был один – на данный момент такой функционал в новой версии ГИС Торги отсутствует. Поскольку ГИС Торги является официальным сайтом для публикации извещений о проведении торгов, постольку все действия организатора торгов ограничиваются функционалом данного сайта. Отмена торгов с дальнейшей перепубликацией была бы некорректна, поскольку нарушала бы права взыскателя на скорое исполнение судебных решений. После возобновления торгов на ЭТП поступило 3 заявки, 2 заявки были допущены. Торги состоялись, договор купли-продажи не заключен. Более того, согласно Постановлению Третьего арбитражного апелляционного суда от 14.03.2023 по делу № А33-26735/2022 реализация имущества должника посредством проведения торгов в соответствии с Законом об исполнительном производстве подчинена общей цели – правильное и своевременное исполнение судебных актов. В отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами, проводимыми в соответствии с Законом об исполнительном производстве, преследует цель защиты частного интереса. Проводимые в соответствии с Законом об исполнительном производстве торги не преследуют в качестве своей основной цели обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках, а произвольное вмешательство антимонопольных органов в их проведение способно негативно повлиять на возможность своевременного исполнения судебных актов.

Рассмотрев доводы жалоб и возражения на них Комиссия Свердловского УФАС установила.

Федеральный законодатель в рамках своей дискреции придает особое значение торгам как специфическому способу совершения сделки посредством проведения конкурса или аукциона, **конститутивным элементом которого служит состязательность, конкурентная борьба**, а целью торгов как юридической процедуры является выявление претендента на заключение договора, который способен предложить наиболее приемлемую

- высокую или низкую - цену (при проведении аукциона) или лучшие условия договора (при проведении конкурса) и тем самым наиболее полно удовлетворить интересы как организатора и (или) заказчика торгов, так и победителя, а в некоторых случаях и третьих лиц. Конституционный Суд РФ ранее отмечал, что **использование** в определенных случаях **конкурентных процедур отбора контрагентов** является общемировой практикой и **обусловлено**: необходимостью удовлетворить интерес заказчика в заключении договора на лучших для него условиях и с лучшим контрагентом; **задачами защиты конкуренции**; целью профилактики коррупционных правонарушений (Постановление от 23.12.2022 № 57-П). **Сама процедура торгов заведомо** для их участников **предполагает конкуренцию** (п. 3.4, 4.4 Постановления Конституционного Суда РФ от 30.03.2023 № 12-П).

Так, принцип обеспечения конкуренции раскрыт в ст. 8 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», согласно которой контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения **конкуренции между участниками закупок** (ч. 1). Конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной **ценовой** и **неценовой конкуренции** между участниками закупок **в целях выявления лучших условий** поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг (ч. 2).

Таким образом, при организации и проведении торгов **конкуренция** защищается **среди их участников вне зависимости от** наличия у них **статуса хозяйствующего субъекта**.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.11.2021 № 5-КГ21-95-К2 установлено, что согласно п.п. 7, 8 ст. 57 Закона об ипотеке лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти 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. При невнесении этой суммы задаток не возвращается. В течение пяти 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 Единый государственный реестр недвижимости.

Однако ч. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве, расположенной в главе 9 названного закона, регламентирующей порядок проведения публичных торгов, установлен запрет на заключение договора по результатам торгов ранее чем через 10 дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет», то ранее чем через 10 дней со дня такого размещения. Указанная часть статьи введена с 06.01.2012 Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ, принятым в рамках совершенствования антимонопольного регулирования и развития конкуренции.

Введенное названной нормой ограничение связано с возможностью обжалования действий организатора торгов в антимонопольный орган.

Так, ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном названной 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, за исключением случаев, предусмотренных названным законом.

Частями 18, 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 названной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 названной статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением данного требования, является ничтожным.

Заключение договора купли-продажи по результатам публичных торгов без учета процедуры административного контроля со стороны антимонопольного органа исключает применение оперативных мер, предусмотренных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, и лишает обращение с соответствующей жалобой какого-либо юридического смысла, а потому является нарушением прав участников торгов.

Возможность оперативного оспаривания торгов требует от добросовестных организатора торгов и победителя торгов ожидания истечения срока на обжалование, установленного ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, ускоренное заключение договора купли-продажи по результатам публичных торгов до истечения десятидневного срока обжалования действий (бездействия) организатора торгов (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции) свидетельствует о злоупотреблении правом, а в настоящем случае также нарушает запрет, установленный ч. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве, **введенной в рамках совершенствования антимонопольного законодательства.**

При этом судами также не принято во внимание, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 11.10.2019 по делу № А40-142945/18-17-1747 по заявлению гражданина об оспаривании решения и предписания антимонопольного органа суд признал, что организатором торгов был нарушен публичный порядок проведения торгов.

Согласно п. 3 ст. 57 Закона 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.

Общие начала и смысл гражданского законодательства согласно п. 2 ст. 6 ГК РФ основываются на соблюдении требований добросовестности, разумности и справедливости.

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 (ст. 190 ГК РФ).

Согласно извещению о проведении торгов заявки на участие в торгах принимались с **03.03.2023 по 13.03.2023.**

Частью 1 ст. 38 Закона об исполнительном производстве установлено, что судебный пристав-исполнитель вправе отложить исполнительные действия и применение мер принудительного исполнения по заявлению взыскателя или по собственной инициативе на срок не более 10 дней.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 01.03.2023 отложены исполнительные действия и (или) меры принудительного исполнения по исполнительному производству № 105532/22/66001-ИП на срок с **01.03.2023 по 14.03.2023** включительно.

На сайте www.torgi.gov.ru 03.03.2023 в 03:39 (мск) опубликована информация о приостановлении торгов, а также **15.03.2023 12:00** (мск) о возобновлении торгов.

← → ↻ https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200012365000000025_2/lotInfo/docs ☆

Начальная страница Google Календарь - Н...

Информация о приостановлении торгов

Сведения о лоте

Документы и сведения

Информация о приостановлении торгов по лоту №2

Дата публикации: 03.03.2023 03:39 (МСК) Основание приостановления торгов: По постановлению судебного пристава-исполнителя

Дата документа-основания: 28.02.2023

Дополнительная информация: постановление об отложении ИП

📎 хурматова приостановка.pdf Документ-основание
209.03 Кб 03.03.2023

Информация о возобновлении торгов по лоту №2

Дата публикации: 15.03.2023 12:00 (МСК)

Дополнительная информация: окончание приостановки

📎 hurmatova_priostanovka.pdf Документ-основание
209.03 Кб 15.03.2023

На сайте ЭТП 15.03.2023 в 16:18 размещено сообщение о том, что заявки рассмотрены. **Протокол от 15.03.2023 № 428-ОАОФ/А/2/2 о результатах торгов в форме аукциона по продаже имущества размещен 15.03.2023 в 18:19 на ЭТП.**

← → ↻ <https://etpport.ru/lotware/lotCard.xhtml?parm=707267682048474C573E6F727758716C67204033383B> ☆

Начальная страница Google Календарь - Н... Другие эскизы

Лот № 2 (извещение №428-ОАОФ/А)

Торги проведены

<p>Вид торгов: Продажа арестованного имущества. Открытый аукцион с открытой формой подачи предложений, открытый по форме подачи предложений по цене.</p> <p>Торги № 428-ОАОФ/А: Хурматова О.И.</p> <p>Лот № 2: Лот №2. (вторичные) Квартира площадью 55,2 кв.м., кадастровый №: 66-41-0306129-3085 (залог), должник Хурматова О.И.</p> <p>Предмет торгов (полностью): Лот №2. (вторичные) Квартира площадью 55,2 кв.м., кадастровый №: 66-41-0306129-3085 (залог), должник Хурматова О.И. (Уведомление Ту Росимущества по СО от 29.09.2022 № 01-2461/22). Адрес: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 4, кв. 1070. Минимальная начальная цена 2 756 040 рублей. Сумма задатка 137 800 рублей.</p> <p>Порядок ознакомления с имуществом: согласно документации</p>	<p>Ход торгов по лоту</p> <p>Конечная стоимость: 2 783 600.00 руб.</p>
--	---

Сведения о лоте

Начальная стоимость: 2 756 040.00 Руб.
 Конечная стоимость: 2 783 600.00 Руб.
 Шаг аукциона: 13 780.00 Руб.
 Сумма задатка: 137 800.00 Руб.
 Сумма депозита: 413 500.00 Руб.
 Классификатор товара, работ, услуг: Недвижимое имущество / Арестованное имущество
 Место нахождения имущества, поставки товаров и услуг: Свердловская обл

Протоколы

Протокол рассмотрения заявок на участие в торгах (Заявки рассмотрены.pdf, 90 Кб, 15.03.2023 16:18:10) [Скачать с ЭП](#) ЭП
 Протокол об определении победителя торгов (Протокол об определении победителя торгов 428-ОАОФ_А по лоту 2.docx, 21 Кб, 15.03.2023 18:19:15) [Скачать с ЭП](#) ЭП

Согласно Протоколу от 15.03.2023 № 428-ОАОФ/А/2/2 о результатах торгов в форме аукциона по продаже имущества <...> подана заявка на участие в торгах 15.03.2023 18:04, <...> - 15.03.2023 18:05.

Следовательно, организатором торгов приостановлен прием заявок в течение срока их подачи, который составляет всего 10 дней.

Согласно ч. 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления о поступлении жалобы торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов по существу. Так, Свердловское УФАС России на основании ч. 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в таких уведомлениях указывает на необходимость приостановления проведения процедуры торгов с момента направления уведомления, **в части заключения договора.**

Вместе с тем, организатор торгов приостановил торги не в части заключения договора, а в части подачи заявок и без продления срока их подачи на время приостановления, чем в нарушение п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке сократил срок подачи заявок на участие в торгах и создал препятствия <...> в подаче ею заявки.

Нарушение порядка приема заявок на участие в обязательных в соответствии с законодательством РФ торгах образует событие предусмотренного ч. 5 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

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.

Организатор торгов отметил, что договор купли-продажи не заключен.

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).

В уведомлениях о поступлении жалоб <...> и <...> (исх. №№ ДШ/5569/23, ДШ/5612/23 от 27.03.2023) и о продлении срока принятия решения по ним (исх. №№ ДШ/6296/23, ДШ/6297/23, от 03.04.2023) 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 «ИСК № 1» предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию торгов (торги № 2200012365000000025 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 428-ОАОФ/А на сайте <https://etpport.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 2 - Квартира площадью 55,2 кв.м., кадастровый №: 66:41:0306129:3085 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 4, кв. 1070.

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. Жалобы <...> и <...> признать обоснованными.

2. Организатора торгов в лице Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» признать нарушившим п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке, что выразилось в сокращении срока подачи заявок на участие в торгах и создании препятствия <...> в подаче ею заявки.

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» надлежит явиться **05.06.2023 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 5 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за выявленное нарушение, и его явку **05.06.2023 в 15 час. 00 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) на составление в отношении этого должностного лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 5 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

6. Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» в срок до **01.06.2023** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (tob6@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Общества и ответственного должностного лица:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- 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.