



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

по жалобам №№ 066/10/18.1-994/2023, 066/10/18.1-997/2023

13.04.2023

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:

заявителя – <...>, представитель – <...> (доверенность от 12.08.2021 № 38 АА 3578438);

организатора торгов – действующее от имени МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва Общество с ограниченной ответственностью «Аполлон» (620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, стр. 51, оф. 8/03/02, далее – ООО «Аполлон»), представитель – <...> (доверенность от 27.03.2023 № 1),

оператора электронной площадки – Акционерное общество «Российский аукционный дом» (190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, литера в, далее – АО «РАД») – 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. №№ 6619-ЭП/23, 6630-ЭП/23 от 28.03.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ООО «Аполлон», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000209390000000021 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №№ 7A415D1-8001-15-3, 7A415D1-8001-15-9 на сайте <https://lot-online.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства: Лот № 3 - Квартира, площадью 41,5 кв.м., кадастровый № 24:50:0700209:201, расположенная по адресу: г. Красноярск, ул. 60 Лет Октября, д. 91, кв. 2; Лот № 9 - Квартира, площадью 46 кв.м., кадастровый № 24:50:0500145:705, расположенная по адресу: г. Красноярск, ул. Чайковского, д. 9, кв. 156,

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 05.04.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. №№ ДШ/5781/23, ДШ/5811/23 от 28.03.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобам продлен до 13.04.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. №№ ДШ/6552/23, ДШ/6581/23 от 06.04.2023) посредством электронной почты <...>, 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.

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).

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 «Аполлон», действующее на основании государственного контракта № АЭ-09-02-Ар-2023, заключенного с Межрегиональным Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва (далее – ТУ Росимущества в Красноярском крае).

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 09.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru (торги № 22000209390000000021), а также на сайте оператора электронной площадки (<https://lot-online.ru>, торги №№ 7A415D1-8001-15-3, 7A415D1-8001-15-9).

Приём заявок осуществлялся с 10.03.2023 по 20.03.2023.

Подведение итогов приема заявок: 21.03.2023.

Дата проведения аукциона: 22.03.2023 06:00.

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.

Согласно Протоколу от 21.03.2023 определения участников аукциона (далее – Протокол от 21.03.2023) на участие в торгах по Лоту № 6 поступило 8 заявок: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении торгов действия (бездействие).

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 по Лотам №№ 3 и 9 подведены Протоколами от 22.03.2023 (далее – Протоколы от 22.03.2023), которые размещены на сайте <https://torgi.gov.ru> 22.03.2023, в то время как жалобы <...> направлены 28.03.2023, т.е. в пределах установленного срока.

Организатором торгов заявлено ходатайство о приостановлении рассмотрения жалобы в связи с подачей в Арбитражный суд Красноярского края заявления о признании незаконным действия Красноярского УФАС России по передаче жалобы <...> по подведомственности в Свердловское УФАС России.

Согласно п. 45 Постановления Пленума ВС РФ от 04.03.2021 № 2 при возникновении споров, разрешение которых требует оценки соблюдения антимонопольными органами установленной компетенции и порядка реализации полномочий, судам необходимо принимать во внимание, при выполнении каких функций и во исполнение каких требований законодательства антимонопольным органом приняты соответствующие акты. Несоблюдение определенного законом порядка реализации полномочий антимонопольным органом может являться основанием для признания недействительными соответствующих актов антимонопольного органа, если это привело или могло привести к нарушению прав и законных интересов соответствующего лица.

Согласно ч.ч. 14, 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение 7 рабочих дней со дня поступления жалобы. Если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо

получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на 7 рабочих дней.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрены основания для отложения и приостановления рассмотрения жалоб.

На основании изложенного, Комиссия Свердловского УФАС России отказывает организатору торгов в удовлетворении ходатайства.

Также организатор торгов ссылается на то, что в соответствии с требованиями Закона об исполнительном производстве, Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (утв. Росимуществом 11.04.2014) и в рамках исполнения условий государственного контракта № АЭ-09-02-Ар-2023 ООО «Аполлон» является исполнителем указанного контракта и действует по доверенности № 24 АА 5080241 от 03.03.2023, согласно которой ООО «Аполлон» является одним из представителей ТУ Росимущества в Красноярском крае. В соответствии с требованиями действующего законодательства РФ жалобу на действия (бездействие) организатора торгов необходимо направлять в территориальный орган ФАС России по месту нахождения заказчика. Местом нахождения организатора торгов - ТУ Росимущества в Красноярском крае, является г. Красноярск, пр-т Мира, д. 63. Более того, само имущество, реализация которого проводилась на торгах, находится на территории Красноярского края. В данном случае место нахождения представителя организатора торгов не имеет значения, поскольку представителем может быть любое юридическое, физическое лицо или ИП, однако это не означает, что рассмотрение жалобы должно происходить в территориальном антимонопольном органе по месту нахождения такого представителя, поскольку это противоречило бы требованиям действующего законодательства РФ. В данном случае ООО «Аполлон» вправе представлять интересы организатора торгов - ТУ Росимущества в Красноярском крае. Поскольку ООО «Аполлон» не является ни обособленным подразделением, ни филиалом организатора торгов, постольку жалобу надлежало рассматривать в Красноярском УФАС России.

Вместе с тем, Комиссия Свердловского УФАС России считает необходимым отметить следующее.

Согласно п. 1.2 Методических рекомендаций по вопросам рассмотрения жалоб на нарушение процедур проведения «отраслевых» (имущественных) торгов (Письмо ФАС России от 20.04.2022 № ГМ/39356/22) жалобы на действия (бездействие) организатора торгов подлежат рассмотрению территориальным органом по месту нахождения организатора торгов, указанному в извещении о проведении торгов.

Пунктами 1.2, 4.4.9 Государственного контракта № АЭ-09-02-Ар-2023, заключенного между ТУ Росимущества в Красноярском крае (Заказчик) и ООО «Аполлон» (Исполнитель) установлено, что Заказчик поручает, а Исполнитель обязуется на условиях, установленных настоящим Контрактом, письменными поручениями и указаниями Заказчика (далее – Поручение) за вознаграждение совершать от его имени действия по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество, на территории Красноярского края (далее – Имущество).

Исполнитель как организатор торгов несет полную ответственность за действия, произведенные на электронной торговой площадке от его имени.

Извещением о проведении торгов установлено, что **ООО «Аполлон»**, далее **Организатор торгов**, действующий на основании государственного контракта, заключенного с ТУ Росимущества в Красноярском крае, сообщает о проведении аукциона.

На сайте ЭТП во вкладке продавец/организатор указано следующее.

Менеджер продаж	
ФИО	Email
Телефон	
Описание процедуры	Наименование ООО "АПОЛЛОН"
Процесс участия	Контактное лицо
Документы	Адрес 620075, Российская Федерация, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛ, Г ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ МАЛЫШЕВА, дом -, стр 51, О. 8/03/02
Запросы разъяснений	Электронная почта
Продавец/Организатор	Телефоны

В Протоколах от 21.03.2023 и 22.03.2023 указан продавец: ООО «Аполлон».

Согласно ст. 982 ГК РФ 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.

Более того, согласно письмам оператора электронной площадки (исх. № 1554/08 от 07.04.2023, № 1571/08 от 10.04.2023) **ООО «Аполлон»** зарегистрировано на ЭТП АО «РАД» **в качестве организатора торгов**, аккредитация № 361714 от 26.01.2023. Стороной по договору оказания услуг между АО «РАД» и ООО «Аполлон» выступал руководитель ООО «Аполлон» <...>.

Таким образом, организатором торгов выступало ООО «Аполлон» (адрес: 6220075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, стр. 51, оф. 8/03/02). Поскольку местом нахождения ООО «Аполлон» является Свердловская область, постольку жалобы на его действия (бездействие) подлежат рассмотрению Свердловским УФАС России.

Более того, организатор торгов указал, что согласно решению Арбитражного суда Красноярского края от 29.11.2022 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 правильного и своевременного исполнения судебных актов. Следовательно, осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в соответствии с Законом об исполнительном производстве, не является безусловным и в каждом случае требует обоснования со стороны антимонопольного органа с точки зрения реализации целей Закона об исполнительном производстве.

Между тем, согласно п. 3.4, 4.4 Постановления Конституционного Суда РФ от 30.03.2023 № 12-П 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.**

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.**

Согласно п. 8.3 и п. 8.18 Технического задания к Государственному контракту № АЭ-09-02-Ар-2023 требованием к оказанию услуги является оказание услуги **способами, не допускающими ограничение, устранение конкуренции и (или) нарушение законных прав и ущемление интересов других лиц.** В целях **обеспечения конкурентоспособности и состязательности между участниками аукциона** и получения наивысшей цены за реализуемое имущество, при проведении торгов в электронной форме, такие торги должны проводиться **исключительно с открытой формой подачи** предложений о цене имущества.

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.

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 случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействиях) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

<...> в жалобах ссылается на то, что ею через представителя <...> поданы заявки на участие в торгах по Лотам №№ 3 и 9. Однако 21.03.2023 посредством личного кабинета на ЭТП поступила информация о том, что <...> не допущена к участию в аукционе в связи с тем, что документы не соответствуют требованиям, установленным законодательством РФ. При этом ни в личном кабинете на ЭТП, ни в Протоколах от 21.03.2023 не содержится информация о том, какие именно документы не соответствуют требованиям, установленным законодательством РФ. На запрос о предоставлении информации относительно недопуска к участию в аукционе организатор торгов не ответил. <...> полагает, что отказ в допуске к участию в аукционе неправомерный, поскольку заявки были поданы в точном соответствии с аукционной документацией, а отказ в допуске не содержит ссылки на конкретные нормы действующего законодательства РФ и не мотивирован.

Согласно Протоколам от 21.03.2023 <...> отказано в признании участником аукциона в связи с тем, что документы не соответствуют требованиям, установленным законодательством РФ.

Организатор торгов указал, что на участие в торгах допускаются лица, подавшие заявки по форме, установленной в Приложении № 1 к аукционной документации. В заявлениях на участие в торгах <...> ошибочно указала дату извещения от 10.03.2023 вместо должной даты 09.03.2023. Более того, в заявлениях на участие в торгах указан представитель претендента <...>, который действует на основании доверенности № 38 АА 384330 от 06.07.2022. Согласно аукционной документации данные представителя претендента указываются в случае подачи заявки лицом, представляющим интересы претендента. Пунктом 5.2 аукционной документации определен состав заявки, перечислены документы, входящие в составе заявки. При проверке пакета документов <...> было выявлено, что фактически опись документов, заявление на участие в торгах, декларация, опросный лист, согласие на обработку персональных данных, заявление об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном законом, и другие документы по перечню, установленному в аукционной документации, подписаны собственноручно <...>. Однако сама заявка с пакетом документов подана <...>, что подтверждается снимком о создании заявки № 257777, подписанной сертификатом, выданным на имя <...>. При проверке полномочий <...>, указанных в доверенности № 38 АА 3842330 от 06.07.2022, было выявлено отсутствие полномочий представителя на совершение действий, необходимых для участия в торгах в части подписания своей ЭЦП заявки на участие в торгах с полным пакетом документов, договора о задатке, протоколов по итогам торгов, в также в части удостоверения (заверения надлежащим образом) копий документов. Следовательно, подача заявки лицом, не уполномоченным надлежащей нотариальной доверенностью, является основанием для отказа в допуске к участию в торгах, поскольку документы не соответствуют требованиям, установленным законодательством РФ. Кроме того, в случае если в документах заявляется представитель претендента, то от него предоставляется пакет документов, включающий в себя: декларация, опросный лист, согласие на обработку персональных данных, заявление. Однако эти документы <...> предоставлены не были. При этом в пакете документов представлены паспорт, свидетельство о постановке на налоговый учет, страховое свидетельство <...>. Также в пакете документов были страховые свидетельства <...> и <...> в формате JPG, а остальные документы в формате PDF, что нарушает п. 9 аукционной документации.

Оператор электронной площадки отметил, что средства для проведения операции по обеспечению участия в электронных процедурах были переведены <...>, платежное

поручение № 215 от 17.03.2023. Заявка на участие в торгах от имени <...> была подана <...> на основании агентского договора от 01.08.2022 и нотариальной доверенности № 38 АА 3842330 от 06.07.2022.

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

Согласно п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 публичные торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения, если будет установлено, что они проведены с **нарушением правил, предусмотренных законом** (п. 1 ст. 449, п. 1 ст. 449.1 ГК РФ, ст. 93 Закона об исполнительном производстве). Приведенный в п. 1 ст. 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (п. 2 ст. 448 ГК РФ); **необоснованное недопущение к участию в публичных торгах**; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Таким образом, необоснованное недопущение к участию в публичных торгах признается в абз. 3 п. 1 ст. 449 ГК РФ **существенным** нарушением порядка проведения торгов, поскольку заведомо влечет неправильное определение цены продажи.

В соответствии с п. 1.5 Государственного контракта № АЭ-09-02-Ар-2023 **перечень услуг, их объем, требования к качеству и другие исходные данные** установлены в **Техническом задании**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Контракта (**Приложение № 1**). При этом в п. 6 Технического задания установлены **правила проведения торгов**, а в п. 6.5 Технического задания установлено, что в извещении о проведении торгов должны быть указаны:

Исчерпывающий перечень оснований для **отказа** в допуске к участию в торгах.

К таким основаниям могут относиться **исключительно**:

- подача заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов нарушением срока, установленного в информационном сообщении;
- подача предусмотренных информационным сообщением документов, не соответствующих требованиям, установленным законодательством РФ и информационным сообщением;
- заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;
- не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет, указанный в информационном сообщении.

Между тем, в п. 8.1 Аукционной документации установлено, что заявитель не допускается комиссией к участию в аукционе в случаях:

- 1) непредставления документов, определенных пунктом 5 настоящей аукционной документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям аукционной документации;
- 3) форма заявления на участие в торгах не соответствует форме, установленной в приложении № 1 настоящей документации;

В случае установления факта предоставления не полной, недостоверной информации, а также помарки, подчистки, исправления, содержащиеся в документах, представленных заявителем или участником торгов в соответствии с пунктом 5 настоящей аукционной документации, комиссия обязана отстранить такого претендента или участника торгов от участия в аукционе на любом этапе его проведения.

Таким образом, п. 8.1 Аукционной документации **не соответствует** п. 6.5 Технического задания к Государственному контракту № АЭ-09-02-Ар-2023.

Самостоятельность участия в гражданском обороте означает приобретение и осуществление своих гражданских прав своей волей и в своем интересе, а также за свой счет и на свой риск (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 2 и п. 1 ст. 48 ГК РФ). Также допускается совершать действия не только в своем, но и в чужом либо в общем с чужим интересах как на основании соответствующего договора (ст. 1005, ст. 1012 и ст. 1041 ГК РФ), так и без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица (п. 1 ст. 980 ГК РФ). При этом сделки в чужом интересе совершаются за счет заинтересованного лица (ст. 1001 ГК РФ п. 1 ст. 971 и п. 1 ст. 990, ст. 986 ГК РФ), а в общем с чужим интересе - за счет всех заинтересованных лиц (ст. 1046 ГК РФ).

Согласно п. 4.11 Инструкции ЭТП:

Доверенные лица – в данном разделе представлена информация о текущих доверенных лицах (сотрудниках и представителей). При необходимости существует возможность удалить доверенное лицо и редактировать данные о доверенном лице. Для удаления доверенного лица нажмите кнопку «Удалить» в разделе «Действия». Для редактирования данных о доверенном лице нажмите кнопку «Редактировать» в разделе «Действия». После чего, откроется форма для редактирования. Вы сможете обновить сведения о полномочиях, а также изменить подтверждающие документы или адрес для уведомлений по событиям принципала. Для добавления нового сотрудника принципала или представителя нажмите на кнопку «Добавить сотрудника принципала» или «Добавить принципала» соответственно. Для того чтобы добавить новое доверенное лицо необходимо:

1. Заполнить форму, поля, помеченные знаком звездочка (*), обязательны для заполнения. Для добавления подтверждающих документов нажмите кнопку «Выберите файлы для загрузки».

2. Нажать на кнопку «Продолжить»

3. Проверить данные и подпишите заявку ЭП.

В списке доверенных лиц добавится новая запись.

В случае, если Представитель (Доверенное лицо) хочет представлять интересы Заявителя (Принципала), Представителю (Доверенному лицу) необходимо авторизоваться в своем личном кабинете и подать заявку на регистрацию нового профиля. Для этого:

1. В Личном кабинете Представителя зайти в раздел «Профиль» и нажать на кнопку «Новый профиль».

2. В графе «Я действую» выберите «Как представитель».

3. Выберите тип заявителя и заполните поля.

4. Выберите тип представителя и заполните поля.

5. Нажмите на кнопку «Продолжить».

6. Введите необходимую информацию. Нажмите на кнопку «Продолжить».

7. Проверьте данные и подтвердите заявку ЭП.

Если Заявитель (Принципал) зарегистрирован на ЭТП, будет создана заявка на добавление Представителя (Доверенного лица) в кабинет Заявителя (Принципала) и направлена оператору на проверку. Срок рассмотрения заявления составляет три рабочих дня. Информация о регистрации нового профиля будет отражена в списке доступных профилей в Личном кабинете Представителя (Доверенного лица).

После рассмотрения заявки Оператором Представителю при входе необходимо выбрать профиль для входа.

В заявлениях на участие в торгах указано, что заявка подана <...>, именуемый(ая) далее Претендент, представитель Претендента (указывается в случае подачи заявки лицом, представляющим интересы Претендента) <...>. Представитель Претендента действует на основании нотариальной доверенности от 06.07.2022 38АА3842330. Заявка подписана собственноручно <...>. В формируемых ЭТП проектах протоколов также указана <...>.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» электронная подпись - информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией и которая используется для **определения лица, подписывающего** информацию.

Согласно п. 1 ст. 182 ГК РФ **сделка, совершенная** одним лицом (представителем) **от имени** другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, **непосредственно** создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого. Полномочие может также явствовать из обстановки, в которой действует представитель (продавец в розничной торговле, кассир и т.п.).

В соответствии с п. 1 и п. 4 ст. 185 ГК РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам **для представительства** перед третьими лицами. Правила настоящего Кодекса о доверенности применяются также в случаях, когда полномочия представителя содержатся в договоре, в том числе в договоре между представителем и представляемым, между представляемым и третьим лицом, либо в решении собрания, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.

Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ).

Согласно представленной доверенности от 06.07.2022 № 38АА3842330 <...>. настоящей доверенностью уполномочивает <...> представлять ее интересы на всех аукционах и конкурсах, проводимых структурами, осуществляющими реализацию имущества на торгах (территориальными управлениями Росимущества), специализированными государственными учреждениями при Правительстве РФ «Российский фонд Федерального имущества» и его филиалами, арбитражными управляющими по продаже любого имущества, в том числе объектов недвижимого имущества, а также транспортных средств, самоходных машин, судов, летательных аппаратов и любого другого движимого имущества, с правом участия во всех аукционах, конкурсах, с правом подачи предложения о цене по своему усмотрению, с правом приобретения в собственность на ее имя любого имущества или имущественных прав, с правом подписания и подачи заявок для участия в аукционах и конкурсах и прилагаемых к

заявке документов, с правом на получение экземпляров заявок и описи поданных документов с отметкой организатора аукциона, конкурса об их принятии, с правом подачи и получения любых документов, имеющих отношение к аукциону, конкурсу, а также дает иные полномочия, имеющие отношения к аукционам, конкурсам, в том числе право обжалования действий конкурсной комиссии, включая судебный порядок, с право делать любые запросы организатору аукциона, конкурса и собственнику имущества, в связи с проведением аукциона, конкурса, с правом подписания протоколов о результатах аукционов, конкурсов, с правом подписания договоров о задатке в размере по своему усмотрению, с правом вносить задатки в сроки и порядке, которые указаны в извещениях о проведении аукционов, получать задатки в случае их возврата, с правом подписи договоров купли-продажи, с правом получения договоров купли-продажи, с правом подавать, получать и оформлять необходимые документы в компетентных учреждениях, органах, организациях, обществах, по необходимости подавать заявления, ходатайства, запросы, производить необходимые платежи, подписывать акты приема-передачи имущества, принимать имущество по актам приема-передачи, и выполнять все действия, связанные с данным поручением, и условиям агентского договора. Быть представителем в отношении с оператором торговых площадок, быть представителем на любых электронных торговых площадках, осуществляющих продажу имущества должников-банкротов, должников по арестованному имуществу службой судебных приставов, быть представителем в отношениях с арбитражными управляющими, а также быть представителем в иных компетентных государственных, муниципальных и негосударственных предприятиях, учреждениях, организациях (органах), по вопросам участия доверителя в торгах по продаже имущества должников-банкротов, должников по арестованному имуществу службой судебных приставов, осуществляемых на открытых торгах в порядке публичного предложения. По настоящей доверенности доверитель предоставляет представителю полномочия действовать от имени и в интересах доверителя в рамках заключаемых сторонами агентских договоров. Перечень полномочий представителя определяется настоящей доверенностью и условиями агентского договора. Настоящая доверенность выдается представителю в целях надлежащего оказания услуг доверителю по заключению сторонами агентского договора, в целях участия доверителя в торгах по банкротству (в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с Законом об исполнительном производстве, далее по тексту доверенного - торги). В соответствии с настоящей доверенностью представителю предоставляются следующие полномочия: осуществлять поиск объектов (имущества) выставленного на продажу на торгах; предоставлять доверителю полную информация о проводимых торгах, об условиях продажи объектов, информацию об объектах (имуществе) выставленном на торги; составлять и подавать от имени доверителя (либо от своего имени, но с указанием сведений о доверителе в качестве приобретателя имущества) необходимые документы (составлять заявки на участие в торгах, иные необходимые документы); подавать документы на электронную торговую площадку для участия в торгах, в том числе подавать заявки и иные необходимые документы; получать информацию от арбитражного управляющего и от оператора торговой площадки протоколы допуска (недопуска) участника к участию в торгах, протоколы определения победителя торгов, иные протоколы и документы. Представитель вправе участвовать в торгах на любом этапе торгов.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов п. 1 ст. 449 ГК РФ, пп. 2 п. 8.1 Аукционной документации, п. 6.5 Технического задания к Государственному контракту № АЭ-09-02-Ар-2023, выразившемся в необоснованном недопущении <...> к участию в публичных торгах по указанному в протоколах от 21.03.2023 основанию.

Согласно 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 принимает решение о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, 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 договоры реализации арестованного имущества не заключены.

Согласно п. 6 ст. 448 ГК РФ если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов **подписывают** в день проведения аукциона или конкурса **протокол** о результатах торгов, который имеет **силу договора**. В соответствии с п. 6 ст. 57 Закона об ипотеке выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов **подписывают** в день их проведения протокол о результатах публичных торгов.

Протоколы от 22.03.2023 подведения итогов аукциона по продаже победителями **не подписаны**.

Вместе с тем, 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 N 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 жалобы <...> (исх. №№ ДШ/5781/23, ДШ/5811/23 от 28.03.2023) и о продлении срока принятия решения по ним (исх. №№ ДШ/6552/23, ДШ/6581/23 от 06.04.2023) 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 «Аполлон» предписание о принятии всех зависящих от него мер по отмене Протоколов от 21.03.2023 определения участников аукциона по Лотам №№ 3 и 9, Протоколов от 22.03.2023 подведения итогов аукциона по продаже по Лотам №№ 3 и 9.

Нарушение установленного законодательством Российской Федерации порядка допуска к участию в обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации

Федерации торгах образует событие предусмотренного ч. 6 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.

Протоколы от 21.03.2023 определения участников торгов подписаны председателем Комиссии – <...>; членами Комиссии – <...>.

Согласно 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 <...> признать обоснованными.

2. Организатора торгов в лице Общества с ограниченной ответственностью «Аполлон» признать нарушившим п. 1 ст. 449 ГК РФ, пп. 2 п. 8.1 Аукционной документации, п. 6.5 Технического задания к Государственному контракту № АЭ-09-02-Ар-2023, выразившемся в необоснованном недопущении <...> к участию в публичных торгах по указанному в протоколах от 21.03.2023 основанию.

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю Общества с ограниченной ответственностью «Аполлон» надлежит явиться **06.06.2023 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. 6 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Обществу с ограниченной ответственностью «Аполлон» надлежит обеспечить ознакомление с данным решением председателя и членов комиссии: <...>, и их явку **06.06.2023 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 этих должностных лиц протоколов об административном правонарушении, предусмотренном ч. 6 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

6. Обществу с ограниченной ответственностью «Аполлон» в срок до **02.06.2023** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Общества и ответственных должностных лиц:

- 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.