

Руководителю УФАС России
по г. Москве

Ханяну А.Э.

107078, г. Москва, Мясницкий проезд,
дом 4, стр. 1
to77@fas.gov.ru

организатор торгов –
ООО «Мастер» (ИНН 7722832875),
юридический адрес: 111116, Российская
Федерация, город Москва, ул.
Энергетическая, дом 5, этаж 1, офис 5;
телефон/факс: 8(499)110-70-89;
off.si@mail.ru;

оператор электронной торговой
площадки - ООО «РТС-тендер»,
почтовый и фактический адрес: 121151,
г. Москва, набережная Тараса Шевченко,
д.23-А; +7 (499) 653-55-00, 8-800-77-55-
800; ko@rts-tender.ru

заявитель
Гунин Антон Александрович,
зарегистрирован по адресу: 600001,
г. Владимир, ул. Пичугина, д. 9, кв. 9,
тел. +7(903)831-54-36,
anton21mig@gmail.com

Жалоба

14.10.2019 ООО "Мастер" на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее - сайт торгов) опубликовано извещение № 141019/37549921/03 о реализации имущества арестованного Дмитровским ОСП УФССП России по Москве по исполнительному производству №231470/19/77037-ИП от 02.04.2019, принадлежащего должнику Шарову С.А., в пользу взыскателя ПАО «СОВКОМБАНК» - квартиры №53, кадастровый номер 77:09:0002027:7451, расположенная по адресу: г. Москва, Бескудниковский б-р., д.28, корп. 5, кв.53, площадью 38,7 кв.м. (далее - Имущество). Проведение аукциона по продаже имущества назначено на 07.11.2019 на торговой площадке ООО «РТС-тендер».

В соответствии с указанным извещением заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, направляются в электронной форме на ЭТП в период с 15.10.2019 с 11 часов 00 минут по 30.10.2019 до 17 часов 00 минут. Подведение итогов приема Заявок осуществляется 06.10.2019 в 17 часов 00 минут и оформляется соответствующими Протоколами. Задаток должен поступить **не позднее 25.10.2019** на расчетный счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве. Документом,

подтверждающим поступление задатка на счет Территориального управления, **является Платежное поручение с отметкой УФК.**

Кроме того, согласно извещению к торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на ЭТП, находящейся в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rts-tender.ru, предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов (электронные скан-копии с подлинника документа), с направлением необходимого комплекта документов на электронную почту Организатора торгов, в том числе платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление Претендентом установленной суммы задатка на указанный в Извещении о проведении торгов счет (оригинал); подписанная участником опись предоставляемых документов, а также для физических лиц нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака; нотариально заверенное свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе (ИНН) Заявителя.

Полагаю, что организатором торгов нарушены следующие нормы федерального законодательства, которые незаконным образом ограничивают число потенциальных участников и ограничивают тем самым конкуренцию.

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

В соответствии с п. 3 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон 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 Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

На основании п.п. 4.3 и 7.8 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым представлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных заместителем руководителя Росимущества В.Е. Бобровской от 11.04.2014 (далее – Методические рекомендации), организатор торгов осуществляет процесс подготовки к проведению торгов, в том числе: назначает дату, время и место проведения торгов; определяет порядок и место приема заявок на участие в торгах, дату, а также время начала и время окончания приема заявок и прилагаемых к ним; организует подготовку и публикацию

извещения о проведении торгов; формирует комиссию по проведению торгов и обеспечивает ее деятельность; определяет требования о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка. Указанные решения Организатор торгов принимает, исключительно руководствуясь действующим законодательством и положениями заключенного с ним государственного контракта (в случае реализации арестованного имущества через специализированную организацию). Дата окончания срока внесения задатка не может быть установлена позднее даты окончания срока приема заявок.

Организатором торгов время внесения задатка установлено до 25.10.2019, в то время как прием заявок для участия в аукционе до 17.00 30.10.2019, что по сути сокращает срок предоставления заявок, которые будут допущены до торгов. В случае оплаты претендентом торгов задатка в период с 26.10.2019 до 17.00 30.10.2019 его заявка будет отклонена по той причине, что задаток поступил несвоевременно. В данном случае организатор торгов вводит потенциальных участников в заблуждение, которые изначально ориентируются на конечную дату подачи заявок, как крайний срок выполнения юридически значимых действий, а фактически извещением устанавливается порядок с двойным порогом подачи заявок. Сокращение срока внесения задатка по сравнению со сроком подачи заявок противоречит норма законодательства, направлена на введение в заблуждение претендентов и как следствие ограничение числа участников.

Требование организатора торгов о предоставлении в составе заявки платежного поручения с отметкой УФК, также не соответствует нормам действующего законодательства.

Пунктом 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Статьей 380 ГК РФ предусмотрено, что задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

В силу п. 7.9 Методических рекомендаций документом, подтверждающим внесение претендентом задатка, является выписка со счета, указанного в информационном сообщении. Указанная выписка должна быть представлена организатором торгов в комиссию по проведению торгов до начала подведения итогов приема и регистрации заявок.

Соблюдением простой письменной формы сделки является также предоставление платежного поручения, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении аукциона. Предъявление платежного поручения,

свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах.

Изложенное позволяет прийти к выводу, что действующее законодательство, устанавливая обязанность публиковать реквизиты счета для перечисления задатка, предполагает упрощение процедуры подготовки заявки, в том числе в части отсутствия необходимости участниками проставления отметки банка или иной кредитного учреждения о поступлении задатка на соответствующий счет. В любом случае после окончания срока подачи заявок организатор торгов должен запросить выписку из банка о состоянии счета, в котором будут отражены время поступления задатка и наименования плательщика.

Установление условия о необходимости представления платежного поручения с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение непосредственно претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого имущества в соответствии с договором о задатке, может привести к созданию необоснованных преимуществ отдельным претендентам на участие в торгах, в том числе в связи с представлением информации в приоритетном порядке, сокращению срока для подготовки заявки на участие в торгах.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой (Постановление ФАС Уральского округа от 30.09.2013 N Ф09-9536/13 по делу N А71-113/2013. Определением ВАС РФ от 15.11.2013 N ВАС-15518/13 отказано в передаче дела N А71-113/2013 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора названного постановления).

Кроме того, требование организатора торгов о предоставлении в составе заявки следующих документов не основано на нормах законодательства: подписанная участником опись предоставляемых документов, нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака; нотариально заверенное свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе (ИНН) Заявителя.

Опись предоставленных документов в случае подачи заявки в электронном виде не имеет никакого отношения к проведению аукциона, а кроме того при подаче заявки на электронной торговой площадке (далее - ЭТП) все документы обозначаются и учитываются в качестве приложения. Нотариально заверенные копии документов не могут быть предоставлены в рамках подачи заявки в электронном виде, так как с данных документов будут отобраны электронные образы, которые в силу программно-технических особенностей ЭТП могут быть подписаны и заверены электронной цифровой подписью претендента торгов, что является ненадлежащим заверением.

На основании ч. 2 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о

существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Основные требования к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом супругов установлены в ст. 35 Семейного кодекса РФ. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Нотариально удостоверенное согласие другого супруга требуется только при осуществлении сделок по распоряжению общим имуществом. Получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга, до момента приобретения недвижимого имущества, не предусмотрено Семейный кодекс РФ. Данная правовой подход изложен Верховным Судом РФ в определении от 04.02.2016 № 308-КГ15-13732, согласно которому реализация гражданином права на приобретение в собственность недвижимого имущества не является сделкой по распоряжению недвижимостью и сделкой, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, для совершения которых п. 3 ст. 35 СК РФ требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга.

Таким образом, организатор торгов незаконно установил требование о предоставлении нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенного заявления об отсутствии брака.

Не основано на нормах законодательства и требование организатор торгов о предоставлении нотариально заверенное свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе (ИНН) Заявителя. Указанные сведения организатор торгов может в режиме реального времени проверить на официальном сайте ФНС (<https://service.nalog.ru/inn.do>) при наличии копии паспорта, которая предоставляется участником в составе заявки.

Вызывает сомнение о соблюдении организатором торгов обязанности по публикации извещения по данным торгам в средствах массовой информации и на сайте Федеральной службы судебных приставов г. Москвы.

В совокупности все вышеописанные нарушения законодательства значительным образом ограничивают число участников торгов, что помимо прочего нарушает права взыскателя и должника на получение более высокой стоимости за реализованное имущество.

С учетом изложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", письмом ФАС России от 30.06.2016 N РП/44252/16,

ПРОШУ:

Признать организатора торгов ООО "Мастер" нарушившим законодательство при проведении торгов по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества Дмитровским ОСП УФССП России по Москве по исполнительному производству №231470/19/77037-ИП от 02.04.2019, принадлежащего должнику Шарову С.А., в пользу взыскателя ПАО «СОВКОМБАНК» - квартиры №53, кадастровый номер 77:09:0002027:7451, расположенная по адресу: г. Москва, Бескудниковский б-р., д.28, корп. 5, кв.53, площадью 38,7 кв.м., по извещению N 141019/37549921/03 опубликованному 14.10.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru, вызвавшегося в установление требования не предусмотренным законом.

Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Отменить проведение торгов по извещению № 141019/37549921/03 от 14.10.2019 о реализации имущества арестованного Дмитровским ОСП УФССП России по Москве по исполнительному производству №231470/19/77037-ИП от 02.04.2019, принадлежащего должнику Шарову С.А., в пользу взыскателя ПАО «СОВКОМБАНК» - квартиры №53, кадастровый номер 77:09:0002027:7451, расположенная по адресу: г. Москва, Бескудниковский б-р., д.28, корп. 5, кв.53, площадью 38,7 кв.м.

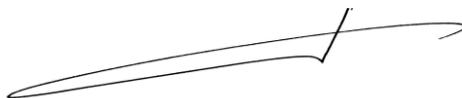
Рассмотреть заявление в мое отсутствие и ответ направить на адрес электронной почты anton21mig@gmail.com, с последующим подтверждением по почте.

Приложение:

1. Копия извещения № 141019/37549921/03 от 14.10.2019 на 4 л.;
2. Копия паспорта на 2 л.;

Всего: на 6 л.

27.10.2019



А.А. Гунин