



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

по жалобам № 066/10/18.1-1361/2023, 066/10/18.1-1383/2023

10.05.2023

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: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

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

организатора торгов – действующее на основании Государственного контракта от 30.06.2022 № 100097924122100005 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 – <...>, надлежаще извещена, 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. №№ 8732-ЭП/23 от 20.04.2023, 8874-ЭП/23 от 24.04.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ООО «ИСК № 1, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000123650000000032 на сайте <https://torgi.gov.ru>, №№ 2-ОАОФ/А, 3-ОАОФ/А на сайте <https://etpkosmos.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 2 - Квартира площадью 67,60 кв. м., кадастровый № 66:41:0609018:44, адрес: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д. 54, кв. 126; Лот № 3 - Квартира площадью 37,2 кв. м., кадастровый № 66:41:0204010:433, адрес: г. Екатеринбург, ул. Кишиневская, д. 33, кв. 97,

УСТАНОВИЛА:

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

Рассмотрение жалобы было назначено на 27.04.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. №№ ДШ/7630/23 от 21.04.2023, ДШ/7754/23 от 24.04.2023) 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 10.05.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. №№ ОК/8392/23, ОК/8395/23 от 03.05.2023) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

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

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 05.04.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru (торги № 22000123650000000032), а также на сайте оператора электронной площадки (<https://etpkosmos.ru>, торги №№ 2-ОАОФ/А, 3-ОАОФ/А).

Приём заявок осуществлялся с 05.04.2023 до 14.04.2023.

Подведение итогов приема заявок: 17.04.2023.

Дата проведения аукциона: 18.04.2022 в 09:00.

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.

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

Согласно извещению о проведении торгов собственником имущества по Лоту № 2 является <...>, по Лоту № 3 - <...>.

Согласно представленной информации по Лоту № 2 поступило 4 заявки: <...>; по Лоту № 3 поступило 3 заявки: <...>.

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 подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Итоги аукциона по указанным лотам подведены Протоколами от 18.04.2023 №№ 2-ОАОФ/А/2/2, 3-ОАОФ/А/2/3, которые 18.04.2023 размещены на сайте <https://etpkosmos.ru>, в то время как жалобы <...> направлены 20.04.2023 и 24.04.2023, 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 жалобах ссылается на то, что 14.04.2023 ею поданы заявки на участие в торгах по Лотам №№ 2, 3. Однако ее заявки не допущены к участию в аукционе в связи с подозрительными сделками за последние 3 года, подозрением на незаконное предпринимательство, доходы не подтверждены документально. Вместе с тем, <...> полагает, что организатором торгов в нарушение абз. 1 п. 1 ст. 449 ГК РФ, п. 6.5 Правил проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации арестованного и залогового

имущества (далее – Правила проведения торгов) отказано в допуске к участию в аукционе, поскольку по запросу организатора торгов были предоставлены документы, подтверждающие законность происхождения денежных средств. Кроме того, <...> ранее неоднократно участвовала в торгах и была допущена организатором торгов.

Организатор торгов в письменных пояснениях отметил, что <...> систематически участвует в торгах по приобретению недвижимости, однако не регистрируется как индивидуальный предприниматель (далее - ИП), в связи с чем организатором торгов был сделан запрос информации согласно п. 6.5 Правил проведения торгов. Организатором торгов были запрошены сведения о происхождении денежных средств, на которые приобреталась недвижимость на последние 3 года (2020-2022), количестве сделок с недвижимостью за последние 3 года, декларации НДФЛ с отметкой налоговой, информация о регистрации в качестве ИП, об ОКВЭД, также если недвижимость приобреталась и продавалась без статуса ИП, но при этом было совершено более 3 сделок в год, обоснования ведения незарегистрированной предпринимательской деятельности. Исходя из представленных <...> информации подтвердились предположения организатора торгов о сомнительности сделок и ухода от уплаты налогов. Также в адрес <...> был направлен дополнительный запрос о предоставлении копий договоров купли-продажи, зарегистрированных в Росреестре, однако ответа не поступило, в связи с чем организатор торгов отказал ей в допуске к участию в торгах.

Рассмотрев доводы жалобы и возражения на нее Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.

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.

Пунктом 6.5 Правил проведения торгов и подготовки заявки на торги по реализации арестованного и залогового имущества (далее – Правила проведения торгов) установлено, что организатор торгов **отказывает** заявителю в допуске на участие в торгах в случае не

предоставления дополнительно запрошенных документов в соответствии с ФЗ № 115 от 07.08.2001. Организатор торгов вправе запрашивать дополнительную информацию для идентификации клиента, а также о происхождении денежных средств. При непредоставлении запрашиваемых данных Организатор торгов вправе отказать в приеме заявки на участие в торгах.

Вместе с тем, на ни на сайте www.torgi.gov.ru, ни на сайте ЭТП <https://etpkosmos.ru> размещены Протоколы определения участников аукциона. При этом, на сайте ЭТП в графе Протокол рассмотрения заявок на участие в торгах размещено сообщение следующего содержания:

Организатор торгов уведомляет участников, что заявки рассмотрены. Для разъяснения причин не допуска к аукциону обратитесь на почту указанную в извещении к торгам.

При оспаривании в судебном порядке действий (бездействия) организатор торгов, являющегося органом власти (уполномоченной им организацией), суды отклоняют доводы последнего о несоответствии заявки тем требованиям, которые не были указаны в соответствующем протоколе и положены в основу оспариваемых действия (бездействия), поскольку суд не вправе отказать в признании решения органа власти незаконным, ссылаясь на наличие установленных им иных оснований (обстоятельств) для принятия подобного решения (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.04.2021 по делу № А28-13194/2019). При этом суды руководствуются п. 61 Постановления Пленума ВС РФ от 27.09.2016 № 36, согласно которому суд не вправе признать обоснованным оспариваемое решение, действие, бездействие со ссылкой на обстоятельства, не являвшиеся предметом рассмотрения соответствующего органа, изменяя таким образом основания принятого решения, совершенного действия, имевшего место бездействия.

Таким же образом в силу п. 2 ст. 11 ГК РФ следует поступать и антимонопольному органу при защите гражданских прав в административном порядке путем рассмотрения жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

Согласно представленной <...> информации о рассмотрении заявок на участие заявки <...> отклонены по следующей причине: подозрительные сделки за последние 3 года, подозрение на незаконное предпринимательство, доходы не подтверждены документально: за последние 3 года систематично было выкуплено и продано более 15 квартир, якобы для собственных нужд, при этом адрес регистрации не менялся, подтвержденных доходов недостаточно для покупки недвижимости и закрытия всех взятых кредитов, большая часть доходов с продажи квартир, указанные в декларации, были списаны в расходы (более 95%).

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее - Закон № 115-ФЗ), организации, осуществляющие операции с денежными средствами или иным имуществом, обязаны до приема на обслуживание идентифицировать **клиента**, представителя клиента и (или) выгодоприобретателя, за исключением случаев, установленных пунктами 1.1, 1.1-1, 1.2, 1.4, 1.4-1, 1.4-2, 1.4-4 - 1.4-7 настоящей статьи, установив в отношении физических лиц следующие сведения - фамилию, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), гражданство, дату рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, данные документов, подтверждающих право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в РФ (если наличие таких документов обязательно в соответствии с международными договорами РФ и

законодательством РФ), адрес места жительства (регистрации) или места пребывания, идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии), а в случаях, предусмотренных пунктами 1.11 и 1.12 настоящей статьи, фамилию, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), серию и номер документа, удостоверяющего личность, а также иную информацию, позволяющую подтвердить указанные сведения;

К организациям, осуществляющим операции с денежными средствами или иным имуществом, согласно ст. 5 Закона № 115-ФЗ относятся организации, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества.

В соответствии с пп. 11.1 п. 4 ст. 6 Закона № 115-ФЗ, организации, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества, представляют сведения о совершаемых **их клиентами** непосредственно **в указанных организациях** операциях с денежными средствами или иным имуществом, подлежащих обязательному контролю, непосредственно в уполномоченный орган, в том числе в отношении операции с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемой по сделке с недвижимым имуществом, подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 5 миллионов рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 5 миллионам рублей, или превышает ее.

Согласно Информационному письму Росфинмониторинга от 24.08.2022 № 66 в соответствии с пп. 11.1 п. 4 ст. 6 Закона № 115-ФЗ организации и индивидуальные предприниматели, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества (далее - **риэлторы**), обязаны выявлять и представлять в Росфинмониторинг, в том числе сведения об операции с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемой по сделке с недвижимым имуществом, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 5 млн руб. либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 5 млн руб., или превышает ее, как об операции, подлежащей обязательному контролю (п. 1.1 ст. 6 Закона № 115-ФЗ).

В «ГОСТ Р ЕН 15733-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги агентов по продаже недвижимости. Требования по обеспечению услуг агентов по продаже недвижимости» (утв. Приказом Росстандарта от 06.09.2013 № 874-ст) под **агентом по продаже недвижимости** (агент по недвижимости) понимается инстанция (отдельные специалисты, фирмы или компании), выступающая в сделках с недвижимостью и с имуществом в форме недвижимости как агент по недвижимости от имени заказчика или в качестве посредника (п. 2.1); под **заказчиком** - сторона, договорившаяся с агентом по недвижимости об использовании его услуг (п. 2.2); под **продавцом** - сторона, желающая продать или сдать в наем земельный участок (п. 2.3); под **покупателем** - сторона, желающая купить или снять земельный участок (п. 2.4). Агент по недвижимости и заказчик должны подписать письменное соглашение об услугах, поручаемых агенту по недвижимости (п. 3.2).

<...> не является клиентом организатора торгов, что также подтверждается тем, что вышеуказанный контроль в отношении совершаемых в рамках Положения о порядке реализации имущества, обращенного в собственность государства, вещественных доказательств, изъятых вещей, а также задержанных таможенными органами товаров (утв. Постановлением Правительства РФ от 30.09.2015 № 1041) и Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме (утв. Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860) не осуществляется.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о том, что организатором торгов отказано в допуске за непредоставление <...>, не являющейся клиентом организатора торгов, документов, наличие законных оснований для истребования которых организатор торгов не обосновал.

Гражданско-правовые последствия осуществления предпринимательской деятельности без государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя определены п. 4 ст. 23 ГК РФ и не предусматривают отказа в допуске к участию в торгах.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов п. 1 ст. 449 ГК РФ и п. 6.5 Правил проведения торгов, выразившемся в необоснованном недопущении <...> к участию в публичных торгах по основаниям, указанным в уведомлении о рассмотрении заявок и письменных пояснениях организатора торгов на жалобу.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

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

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

направлено на снижение эффективности защиты гражданских прав в административном порядке.

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

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

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

В уведомлениях о поступлении жалобы <...> (исх. №№ ДШ/7630/23 от 21.04.2023, ДШ/7754/23 от 24.04.2023) и о продлении срока принятия решения по ней (исх. №№ ОК/8392/23, ОК/8395/23 от 03.05.2023) 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 отмене Протоколов №№ 2-ОАОФ/А/2/2, 3-ОАОФ/А/2/3 от 18.04.2023 о результатах торгов в форме аукциона по продаже имущества.

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

Согласно ч. 1 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 «Инвестиционно-строительная компания № 1» признать нарушившим п. 1 ст. 449 ГК РФ, п. 6.5 Правил проведения торгов, выразившемся в необоснованном недопущении <...> к участию в публичных торгах по основаниям, указанным в уведомлении о рассмотрении заявок и письменных пояснениях организатора торгов на жалобу.

3. Выдать организатору торгов предписание.

4. Законному представителю Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» надлежит явиться **26.06.2023 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 «Инвестиционно-строительная компания № 1» надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за выявленное нарушение, и его явку **26.06.2023 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 «Инвестиционно-строительная компания № 1» в срок до **20.06.2023** 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.