



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/10/18.1-1328/2023

05.05.2023

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 02.06.2021 № 47 БА 3596156);

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»), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

оператора электронной площадки – Индивидуальный предприниматель <...> (далее - ИП Колесникова М.Н.), 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) жалобу <...> (вх. №№ 8561-ЭП/23 от 18.04.2023, 8579-ЭП/23 от 19.04.2023) на действия (бездействие) оператора электронной площадки «Космос» в лице ИП <...> и организатора торгов в лице ООО «Аполлон», совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000209390000000038 на сайте <https://torgi.gov.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства: Лот № 1 – (вторичные) квартира площадью 30,3 кв.м., кадастровый № 53:23:7302900:818 (залог), находящаяся по адресу: г. Великий Новгород, ул. Рахманинова, д. 11, кв. 37,

УСТАНОВИЛА:

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

Рассмотрение жалоб было назначено на 26.04.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/7449/23 от 19.04.2023) 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 05.05.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ДШ/8092/23 от 27.04.2023) 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 № 100264930122100050 от 15.12.2022 от имени МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях.

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 № 22000209390000000038), а также на сайте оператора электронной площадки (<https://etpkosmos.ru>, торги № 4-ОАОФ/А).

Приём заявок осуществлялся с 05.04.2023 до 14.04.2023.

Подведение итогов приема заявок: 17.04.2023.

Дата проведения аукциона: 18.04.2023 12:00.

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 является <...>. <...> не подавал заявку на участие в торгах.

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

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На сайте <https://torgi.gov.ru> 17.04.2023 размещена информация о приостановлении торгов на основании постановления судебного пристава об отложении исполнительных действий, в то время как жалоба <...> направлена 19.04.2023, 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 жалобе ссылается на то, что 07.04.2023 им подано заявление на регистрацию на ЭТП. Однако 14.04.2023 его заявление отклонено, оператор ЭТП направил уведомление следующего содержания «Оператор рассмотрел Вашу заявку на регистрацию от 07.04.2023 12:09 и принял решение отказать в регистрации для работы на электронной площадке в качестве Пользователя системы по причине: согласно п.п. 7.3-7.4 Регламента Электронной площадки «Космос» для проведения открытых (закрытых) торгов в электронной форме по продаже коммерческого, государственного и арестованного имущества в соответствии с ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, размещенной в сети «Интернет» по адресу: <https://www.etpkosmos.ru> (далее – Регламент) (приложены не все документы)». <...> полагает, что отказ в регистрации является необоснованным, поскольку все документы и

сведения являлись достаточными применительно к требованиям п.п. 7.3-7.4 Регламента, достоверными и не содержали каких-либо ошибок, описок, опечаток. Отказ в регистрации <...> получил 14.04.2023, срок подачи заявок – до 14.04.2023 23:59. Таким образом, в связи с незаконным отказом в регистрации на ЭТП <...> не смог принять участие в торгах.

Ни организатором торгов, ни оператором электронной площадки не представлены письменные возражения на жалобу и запрашиваемые Свердловским УФАС России документы.

Согласно представленным <...> сведениям, 07.04.2023 им подано заявление на регистрацию на ЭТП с указанием фамилии, имени, отчества, сведений о документе, удостоверяющем личность, даты и места рождения, адреса регистрации и места жительства, ИНН, электронной почты, номера телефона, СНИЛС, банковских реквизитов. К заявке были приложены следующие документы: паспорт, ИНН, согласие на обработку персональных данных, заявление об отсутствии в перечне лиц, в отношении которых имеются сведения об из причастности к экстремистской деятельности или терроризму, Заявление об отсутствии решения арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства.

Также <...> представлена видеозапись, в которой последовательно прослеживается момент создания учетной записи <...> на ЭТП и подачи заявления на регистрацию на ЭТП с приложением всех предусмотренных Регламентом документов.

Согласно п.п. 7.1, 7.3, 7.4, 7.6, 7.8 Регламента регистрация на электронной площадке проводится для обеспечения доступа к организации торгов или доступа к участию в торгах. Регистрация осуществляется без взимания платы.

Для регистрации на электронной площадке, с целью получения доступа к участию в торгах, заявитель представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию с приложением следующих документов и сведений:

а) выписки или копии выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), выданной не ранее чем за тридцать дней до даты представления заявления на регистрацию;

б) копий учредительных документов (для юридических лиц), копии документов, удостоверяющих личность (все страницы паспорта), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

в) сведений об идентификационном номере налогоплательщика (для юридических и физических лиц);

г) сведений об основном государственном регистрационном номере (для юридических лиц и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями), сведений о страховом номере индивидуального лицевого счета (для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями);

д) копии надлежащим образом заверенного перевода на русский язык документов, выданных в соответствии с законодательством соответствующего государства, о государственной регистрации юридического лица (для иностранных юридических лиц), государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и (или) документов, удостоверяющих личность физического лица (для иностранных физических лиц);

е) копий документов, подтверждающих полномочия руководителя заявителя на регистрацию на электронной площадке (для юридических лиц) или полномочия иного лица на осуществление действий от имени такого заявителя (для юридических и физических лиц);

ж) адреса электронной почты, номера телефона в Российской Федерации и почтового адреса в Российской Федерации заявителя на регистрацию на электронной площадке.

з) оформленная в свободной форме и подписанная собственноручно (ручкой синего цвета) Согласие на обработку персональных данных

и) заявление об отсутствии в перечне лиц В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЮТСЯ СВЕДЕНИЯ ОБ ИХ ПРИЧАСТНОСТИ К ЭКСТРЕМИСТСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИЛИ ТЕРРОРИЗМУ в свободной форме подписанная собственноручно (ручкой синего цвета)

к) заявление об отсутствии решения о ликвидации юридического лица либо о прекращении деятельности индивидуального предпринимателя, а также об отсутствии решения арбитражного суда о признании юридического лица, индивидуального предпринимателя, физического лица банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Указанные в пункте 7.3. документы и сведения могут быть представлены оператору в форме электронного сообщения, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - квалифицированная электронная подпись). Копии документов, предусмотренные в пункте 7.3 подпунктами «а», «б», «в», «г», «д», «е», «ж», «з», «и» и «к» настоящего Регламента, представляются в виде электронного сообщения, содержащего электронную копию (электронный образ) документа, изготовленного на бумажном носителе. Формат документов только PDF не более 2 Мб один файл.

В срок не позднее 7 рабочих дней со дня поступления заявления на регистрацию оператор электронной площадки обязан принять решение о регистрации или отказе в регистрации. Заявителю может быть отказано в регистрации в случае непредставления им документов и сведений, указанных в пунктах 7.3. настоящего Регламента, или в случае, если представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям, или в них обнаружена недостоверная информация, либо представленные заявителем сведения являются недостоверными либо не соблюдены условия, предусмотренные пунктом 7.4.1 настоящего Регламента, либо предоставлены документы или страницы документа, которые не прописаны в 7.3 настоящего Регламента. Решение о регистрации или отказе в регистрации оператор вводит на форме сайта электронной площадки, предназначенной для обработки заявок на регистрацию. В случае решения об отказе оператор на указанной форме выбирает причину отказа и вводит ее обоснование. Решение о регистрации или отказе в регистрации считается принятым в момент сохранения формы.

В случае принятия решения об отказе в регистрации по одной из перечисленных в разделе 7.6. настоящего Регламента причин программным обеспечением электронной площадки на указанный заявителем адрес электронной почты отправляется уведомление об отказе в регистрации с указанием причины отказа и ее обоснованием. После устранения указанных оснований для отказа в регистрации заявитель вправе повторно подать заявление на регистрацию и представить документы и сведения, предусмотренные в пункте 7.3. настоящего Регламента.

<...> подана заявка на регистрацию на ЭТП, соответствующая Регламенту.

Таким образом, оператором электронной площадки в нарушение п.п. 7.3, 7.4, 7.6 Регламента необоснованно отказано <...> в регистрации на ЭТП по заявлению от 07.04.2023.

Следующий довод <...> сводится к тому, что в нарушение п. 6.1 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, далее – Методические рекомендации) извещение о проведении торгов размещено организатором торгов менее чем за 20 дней до даты их проведения. Кроме того, организатором торгов при установлении срока приема заявок не учтены положения Регламента о сроках регистрации на ЭТП (7 рабочих дней). Вместе с тем, при подаче заявления на регистрацию на ЭТП в день публикации извещения о проведении торгов (05.04.2023) седьмой рабочий день истекает 14.04.2023, т.е. организатор торгов изначально сделал невозможным подачу заявок на участие в торгах в установленный извещением срок.

Вместе с тем, Методические рекомендации, на которые ссылается <...>, отменены Письмом Росимущества от 31.07.2019 № СА-12-25421.

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

Извещение о проведении торгов 05.04.2023 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru и <https://etp.kosmos.ru>. Срок приема заявок - с 05.04.2023 по 14.04.2023. Дата проведения торгов 18.04.2023.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку извещение о проведении торгов опубликовано за 13 дней до даты их проведения, т.е. не позднее, чем за 10 дней до их проведения.

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, извещении 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/7449/23 от 19.04.2023) и о продлении срока принятия решения по ней (исх. № ДШ/8092/23 от 27.04.2023) 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 оператору электронной площадки в лице ИП <...> предписание о принятии всех зависящих от него мер по рассмотрению заявления <...> от 07.04.2023 о регистрации на ЭТП в соответствии с требованиями Регламента.

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> в части отказа в регистрации на ЭТП признать обоснованной, в остальной части - необоснованной.

2. Оператора электронной площадки в лице Индивидуального предпринимателя <...> признать нарушившим п.п. 7.3, 7.4, 7.6 Регламента, выразившемся в необоснованном отказе <...> в регистрации на ЭТП по заявлению от 07.04.2023.

3. Выдать оператору электронной площадки предписание.

4. Передать материалы указанной жалобы в Управление Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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