



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ  
по жалобе № 066/10/18.1-851/2023**

30.03.2023

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: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<...> – специалист 1 разряда 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 100097924122100005 от 30.06.2022 от имени ТУ Росимущества по Свердловской области и являющееся в соответствии с поручениями ТУ Росимущества по Свердловской области организатором торгов Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» (620042, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, д. 50, кв. 44, далее – ООО «ИСК № 1»), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

*оператора электронной площадки* – Общество с ограниченной ответственностью «Арес» (660119, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 40 Лет Победы, д. 2, пом. 633, ком. 24) надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. №№ 5547-ИП/23, 5640/23 от 16.03.2023) на действия (бездействие) организатора торгов в лице ООО «ИСК № 1, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 22000123650000000025 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 427-ОАОФ/А на сайте <https://etpport.ru>) в форме аукциона по реализации арестованного имущества в процессе исполнительного производства, переданного на реализацию УФССП по Свердловской области: Лот № 1 - Квартира площадью 37,2 кв. м., кадастровый №: 66:41:0204010:433 (залог), адрес: г. Екатеринбург, ул. Кишиневская, д. 33, кв. 97,

**УСТАНОВИЛА:**

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

Рассмотрение жалобы было назначено на 23.03.2023. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/5025/23 от 17.03.2023) 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 30.03.2023, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № СВ/5444/23 от 23.03.2023) 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.

Под публичными торгами в соответствии с п. 1 ст. 449.1 Гражданского кодекса РФ (далее – 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.

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).

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.

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 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 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 ФССП 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](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет».

Извещение о проведении торгов опубликовано 03.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов –

www.torgi.gov.ru (торги № 22000123650000000025), а также 02.03.2023 на сайте оператора электронной площадки (торги № 427-ОАОФ/А на сайте <https://etpport.ru>).

Приём заявок осуществлялся с 03.03.2023 по 13.03.2023.

Подведение итогов приема заявок: 14.03.2023.

Дата проведения аукциона: 15.03.2023 12:00 (мск).

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно п. 70 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое заинтересованное лицо (п. 1 ст. 449, ч. 1 ст. 449.1 ГК РФ). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов. Лицо может быть заинтересовано в оспаривании публичных торгов и в том случае, когда исполнительное производство, в ходе которого проводились эти торги, окончено фактическим исполнением.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

В публичных торгах в силу п. 5 ст. 449.1 ГК РФ не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

Согласно представленной организатором торгов информации <...> подавала заявку на участие в аукционе.

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 Протоколом от 15.03.2023 № 427-ОАОФ/А/2/1, который 15.03.2023 размещен на сайте <https://etpport.ru>, в то время как жалобы <...> направлена 16.03.2023, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

<...> в жалобе ссылается на то, что 10.03.2023 ею подана заявка на участие в торгах по Лоту № 1, при этом 08.03.2023 оплачен задаток в размере 113 700 рублей с назначением платежа: оплата задатка по лоту номер 1/должник <...>/лицевой счет участника торгов 0000000687, по реквизитам, указанным в извещении о проведении торгов. Однако ее заявка не допущена к участию в аукционе в связи с тем, что назначение платежа не соответствует требованиям. Вместе с тем, при анализе назначения платежа, указанного <...>, предъявляемые организатором торгов требования были соблюдены. При этом, организатором торгов заявки на участие в аукционе рассмотрены не 14.03.2023, как указано в извещении о проведении торгов, а 15.03.2023, за 20 минут до начала проведения аукциона.

Организатор торгов в письменных пояснениях отметил, что п. 6.5 Правил проведения торгов установлены основания для отказа в допуске к участию в торгах, одним из которых является то, что в назначении платежа при перечислении задатка не указана или указана не полностью информация п. настоящих Правил. Согласно п. 6.4 Правил проведения торгов в графе «Назначение платежа» следует указать: «Задаток за участие в торгах по реализации арестованного имущества (должник ..... )». В назначении платежа <...> прописано «Оплата задатка по лоту 1/должник <...>/Лицевой счет участника торгов 0000000687», что не соответствует п. 6.4 Правил проведения торгов. В соответствии с п. 2.3 Правил проведения торгов настоящие правила являются договором присоединения в соответствии со ст. 428 ГК РФ. Условия настоящих правил адресованы неопределенному кругу лиц и могут быть приняты не иначе, как путем присоединения к настоящим правилам в целом. Лицо считается присоединившимся к правилам с момента подачи заявки на участие в торгах. <...> подавала заявку на участие, тем самым приняла все условия указанных Правил. На основании п. 6.5 Правил проведения торгов заявка <...> была отклонена. Также во избежание возможных судебных споров по результатам торгов, организатором торгов была запрошена информация о возможной аффилированности <...> и <...> у оператора электронной площадки, поскольку ранее при допуске данных участников прослеживался явный сговор в действиях. От оператора электронной площадки нами получена информация об использовании одного IP адреса данными участниками.

Оператор электронной площадки в письменных пояснениях указал, что <...> и <...> подавали заявку на участие в торгах. В связи с подозрением на антиконкурентное соглашение организатор торгов направил запрос в адрес оператора электронной площадки о предоставлении информации об используемых IP адресах данных участников для входа на ЭТП. Оператор электронной площадки ответил, что данные участники чаще всего вместе используют один и тот же IP адрес 80.251.150.30, что подтверждает наличие связей между данными участниками. Заявка <...> была отклонена с комментариями от организатора торгов: «Не соответствие назначения платежа согласно требованиям».

Пояснения организатора торгов и оператора электронной площадки относительно использования <...> и <...> одного IP адреса при подаче заявок на участие в аукционе отклоняются, поскольку не относятся к предмету рассмотрения настоящей жалобы.

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 заложенного имущества (далее – Правила проведения торгов) установлено, что организатор торгов **отказывает** заявителю в допуске на участие в торгах в случае, если в назначении платежа при перечислении задатка не указана или указана не полностью информация п. настоящих Правил.

Вместе с тем, на ни на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), ни на сайте ЭТП <https://etpport.ru> не размещен Протокол 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.

Исполнение **обязательства** участника торгов (в случае его выигрыша в торгах) **по заключению** по результатам торгов **договора** согласно п. 5 ст. 448 ГК РФ обеспечивается **задатком**, под которым в п. 1 ст. 380 ГК РФ понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, **в доказательство заключения договора и в обеспечение исполнения этого, а не другого договора**. При этом задатком согласно п. 4 ст. 380 ГК РФ также **обеспечивается исполнение обязательства по заключению основного** договора на условиях, предусмотренных **предварительным договором, но не по исполнению основного** договора.

В свою очередь, **соглашение о задатке** в силу п. 3 ст. 434 ГК РФ **признается заключенным** при представлении документов, подтверждающих внесение задатка.

Согласно п. 1 ст. 158, п. 1 ст. 160, п. 2 и п. 3 ст. 380 ГК РФ соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме. Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения письменной формы, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

В соответствии со ст. 153, п. 1 и п. 3 ст. 154 и п. 1 ст. 420 ГК РФ соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей признается договором, для заключения которого необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Согласно п. 2 ст. 432 и п. 1 ст. 433 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной, и признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

В соответствии со ст. 435, п. 1 ст. 432 и п. 2 ст. 437 ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. При этом оферта должна содержать существенные условия договора и связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом, а содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).

Согласно п. 1 и п. 3 ст. 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным, а совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Таким образом, 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 (Постановление ФАС Уральского округа от 14.03.2013 № Ф09-638/13 по делу № А71-8615/2012).

Согласно п. 4 ст. 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% от начальной продажной цены заложенного имущества.

Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов в силу п. 2 ст. 448 ГК РФ 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.

Согласно п. 6.4 Правил проведения торгов при приеме заявок на участие в торгах организатор торгов не вправе принимать заявку без подтверждения поступления денежных средств. К торгам допускаются лица, оплатившие задаток в валюте Российской Федерации на счет по следующим реквизитам:

получатель: УФК по Свердловской области (ГУ Росимущества в Свердловской области, л/с 05621А22200), Уральское ГУ Банка России г. Екатеринбург//УФК по Свердловской области, к/с 40102810645370000054, р/с 03212643000000016200, БИК 016577551, ИНН 6670262066, КПП 667001001, ОКТМО 65701000, код поля 22 (код НПА): 0001, для имущества обремененным залогом: 0014.

В графе «Назначение платежа» следует указать: **«Задаток за участие в торгах по реализации арестованного имущества (должник ..... )»**.

<...> оплачен задаток в размере 113 720 рублей, что подтверждается Чеком по операции 08.03.2023 19:23:04 мск. В назначении платежа указано: **оплата задатка по лоту номер 1 / должник <...> / лицевой счет участника торгов 000000687**.

Допущение участниками аукциона в своих заявках технической ошибки не может быть расценено как препятствие для допуска таких заявок к участию в аукционе (дело № А60-13403/2022).

Комиссия Свердловского УФАС России полагает, что представленный <...> чек об оплате задатка является полным и безоговорочным акцептом.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов абз. 3 п. 1 ст. 449 ГК РФ и п. 6.5 Правил проведения торгов, выразившемся в необоснованном недопущении <...> к участию в публичных торгах.

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.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае,



если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Организатор торгов отметил, что договор купли-продажи заключен не был в связи с приостановкой его заключения.

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. № СВ/3510/23 от 22.02.2023) и о продлении срока принятия решения по ней (исх. № ДШ/3808/23 от 01.03.2023.) 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.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов в лице ООО «ИСК № 1» предписание о принятии всех зависящих от него мер по отмене Протокола № 427-ОАОФ/А/2/1 от 15.03.2023.

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 <...> признать обоснованной.
2. Организатора торгов в лице Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» признать нарушившим абз. 3 п. 1 ст. 449 ГК РФ, п. 6.5 Правил проведения торгов, выразившемся в необоснованном недопущении <...> к участию в публичных торгах.
3. Выдать организатору торгов предписание.
4. Законному представителю Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания № 1» надлежит явиться **16.05.2023 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 **16.05.2023 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 **12.05.2023** 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.