

РЕШЕНИЕ,
принятое по результатам рассмотрения жалобы
физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «13» января 2020

В полном объеме решение изготовлено «16» января 2020

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы физического лица

В присутствии представителя физического лица (далее – Заявитель)

В присутствии представителя ООО «Сириус» (далее – Организатор торгов)

В отсутствие представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Заявителя (вх. №39498/19 от 25.12.2019) на действия Организатора торгов – ООО «Сириус» при организации и открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №041219/2683989/01, лот №16), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №041219/2683989/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом аукциона является: **Лот №16:** Подвергнутое аресту по и/п 3212/19/47022-ип от 04.02.2019 г. и принадлежащее должнику Симченко В.А., заложенное недвижимое имущество: блок-секция жилого дома, общ.пл. 73,6 кв.м., кад.№ 47:01:0000000:17506, и зем. участок, общ. пл. 264 кв.м., земли населённых пунктов, под малоэтажное жилищное строительство многоквартирных домов, кадастровый № 47:01:1711001:1108, по адресу: АО, Выборгский р-н, Первомайское .п., п. Первомайское, пр. Домашний, д.4, строен.1;

Начальная цена продажи лота №16 – 1 576 575 рублей 00 копеек,

Сумма задатка - 20 000 рублей;

Шаг аукциона 10 000 рублей.

В жалобе Заявитель указывает, что установленный Организатором срок предоставления заявок, учитывая необходимость регистрации на сайте оператора электронной площадки, не соответствует действующему законодательству, а также не указан порядок внесения задатка, обременения и характеристики имущества.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного аукциона, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Применительно к регулированию порядка реализации арестованного имущества применяются правила, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – «Федеральный закон №229-ФЗ») и от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Федеральный закон №102-ФЗ»).

Так, согласно части 1 статьи 449.1 ГК РФ (введена Федеральным законом от 08.03.2015 №42-ФЗ) под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

В соответствии с частью 4 статьи 449.1 извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство. Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Федерального закона №102-ФЗ 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.

Согласно пункту 3 статьи 57 Федерального закона №102-ФЗ организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого

имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Согласно документации об аукционе, прием заявок производится с 11.12.2019 с 09-00 по 18.12.2019 до 16-00. Подведение итогов приема заявок осуществляется 24.12.2019 в 12:00 и оформляется Организатором торгов соответствующими протоколами.

Правила исчисления сроков закреплены в главе 11 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 190 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.

В силу статьи 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Таким образом, учитывая, что размещение извещения осуществлено на сайте torgi.gov.ru 10.12.2019 сроки подачи заявки на участие в торгах следует считать с 11.12.2019, как установлено аукционной документацией.

Является очевидным, что срок подачи заявок составляет 8 календарных дней (2 выходных и 6 рабочих).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 16.04.2013 N 2823/11, оценка соблюдения срока подачи заявок на участие в торгах должна производиться исходя из цели его установления, направленной в том числе на защиту конкуренции, и с учетом того, что данный срок является гарантией участия в аукционе всех желающих, обеспечиваемой организатором торгов в качестве публичной обязанности в соответствии с законодательством.

Следовательно, оценка соблюдения правил проведения торгов в указанной части должна производиться с учетом необходимости обеспечения таким публичным сроком возможности совершения потенциальным участником аукциона как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей, ввиду чего такой срок должен обеспечивать разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах.

Пунктом 10.2 Регламент проведения торгов в электронной форме по реализации арестованного имущества (на электронной площадке <http://etp24torg.ru/arrest/>) (далее – Регламент) определен перечень документов и сведений необходимых для регистрации на электронной площадке.

Согласно пункту 10.5. Регламента В срок не более пяти рабочих дней, начиная со дня поступления документов и сведений, указанных в пункте 10.2 настоящего Регламента, Оператор рассматривает заявку и регистрирует заявителя на электронной площадке, а также направляет ему уведомление о регистрации,

содержащее идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и новый пароль).

Учитывая вышеизложенное, является очевидным, что установленный Организатором срок не обеспечивает разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах и довод Заявителя – обоснован.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что согласно части 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Извещение о продаже имущества содержит следующую информацию.

«Задаток должен поступить в соответствии с договором о задатке не позднее 19.12.2019 г. на расчетный счет МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области: ОГРН 1097847130886, ИНН 7838426520, КПП 784001001 УФК по городу Санкт-Петербургу (Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, л/с 05721A16220), р/с 40302810500001000001, БИК 044030001. В графе «Назначение платежа»: ««ООО «Сириус», оплата по договору о задатке №.. от.., по лоту №.., для участия в торгах 26.12.2019 г. по продаже арестованного имущества». Документом, подтверждающим поступление задатка на счет МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, является выписка со счета МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств Победителя торгов по оплате приобретенного имущества. Задаток возвращается на счёт лица, указанного в договоре о задатке в качестве Заявителя, независимо от того, внесена сумма задатка на счёт МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области данным лицом самостоятельно или третьим лицом за него. Извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, исходя из этого денежные средства, перечисленные в качестве задатка без предварительного заключения договора о задатке, Организатором торгов не принимаются. Получить образец заявки на участие в аукционе по установленной форме заинтересованные лица могут на сайтах www.etp24torg.ru и www.torgi.gov.ru. Заключить договор о задатке, а также ознакомиться с дополнительной информацией о предмете аукциона и порядке участия в аукционе, заинтересованные лица могут в офисе ООО «Сириус» по адресу: 191036, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.10/118, тел. 578-16-35, по рабочим дням с 11.12.2019 г. по 18.12.2019 г. с 12:00 до 16:00 часов по предварительной записи».

Учитывая, что торги проводятся в электронной форме, посредством использования электронной площадки, Организатором торгов опубликованы реквизиты счетов для перечисления задатка, извещения направлено на привлечение неограниченного круга лиц, Организатор торгов не в праве отказать в заключении договора о задатке, то информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, а подача заявителем заявки перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор считается заключенным в письменной форме.

Исходя из части 4 статьи 447 ГК РФ, целью проведения аукциона является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов. При этом по смыслу Закона о защите конкуренции все лица, заинтересованные в участии в торгах, должны быть поставлены в равные условия, без предоставления преимуществ организатором торгов кому-либо из участников аукциона. Учитывая изложенное, при определении порядка проведения аукциона, в том числе определении правил внесения задатка и проверке их соблюдения, его организатор должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов. Устанавливая требование об обязательном заключении договора о задатке при наличии в извещении всех необходимых реквизитов для перечисления соответствующего платежа, а также условие о том, что денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без предварительно заключенного в письменной форме договора о задатке, при этом определив незначительный срок подачи заявки, Организатором торгов тем самым созданы необоснованные препятствия потенциальным покупателям к участию в спорных торгах.

Относительно довода Заявителя, о том, что в сообщении о проведении торгов не указаны обременения и характеристики недвижимого имущества, Комиссией установлено следующее.

Пунктом 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В извещении о проведении торгов, опубликованном на сайте торгов указано: предметом торгов является подвергнутое аресту по и/п 3212/19/47022-ип от 04.02.2019 г. и принадлежащее должнику Симченко В.А., заложенное недвижимое имущество: блок-секция жилого дома, общ.пл. 73,6 кв.м., кад.№ 47:01:0000000:17506, и зем. участок, общ. пл. 264 кв.м., земли населённых пунктов, под малоэтажное жилищное строительство многоквартирных домов, кадастровый № 47:01:1711001:1108, по адресу: ЛО, Выборгский р-н, Первомайское .п., п. Первомайское, пр. Домашний, д.4, строен.1.

Таким образом, в извещении указана вся необходимая информация о реализуемом имуществе, в том числе кадастровые номера – №47:01:0000000:17506, №47:01:1711001:1108. Какие-либо обременения (кроме ипотеки) в отношении спорного имущества не зарегистрированы. Довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Комиссией установлено, что Заявитель подал заявку на регистрацию на электронной площадке, однако 18.12.2019 на основании пункта 10.6 Регламента Оператор отказывает заявителю в регистрации в случае непредставления им документов и сведений, указанных в пункте 10.2 настоящего Регламента, или в

случае, если представленные заявителем документы и сведения не соответствуют установленным к ним требованиям - в них отсутствует полностью заполненные информационные поля, обнаружена недостоверная информация, либо представленные заявителем скан-копии документов являются не разборчивыми. Заявителю было отказано в регистрации в связи с тем, что «Документ подтверждающий личность (паспорт <...> должен быть представлен в виде цветной скан-копии всех страниц документа, либо в виде нотариально заверенной скан-копии. Согласно пункту 10.3 Регламента, указанные в пункте 10.2 настоящего Регламента документы должны быть представлены в форме разборчивых цветных скан-копий оригиналов всех страниц документа, подписанного электронной подписью руководителя или уполномоченного им лица (для заявителей юридических лиц) или индивидуального предпринимателя (для заявителей индивидуальных предпринимателей) или электронной подписью физического лица (для заявителей физических лиц) (далее - электронный документ).

Вместе с тем, Комиссией уставлено, что в соответствии с протоколом №1/16 подведения итогов приема и регистрации заявок на участие в аукционе по лоту №16 от 24.12.2019, аукцион признан несостоявшимся.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Сириус» нарушение части 1 статьи 17 от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Предписание не выдавать.