

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалоб

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «28» ноября 2019

В полном объеме решение изготовлено «03» декабря 2019 Санкт-Петербург

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

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

В отсутствие физического лица (далее - Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии;

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. №34209-ИП/19 от 20.11.2019) на действия Организатора торгов – ООО «Паритет» при организации и открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №131119/8056994/01, лот №9, далее - аукцион) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № **131119/8056994/01** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 13.11.2019.

Предметом аукциона является: Подвергнутое аресту Московским РОСП УФССП России по Санкт-Петербургу в рамках исполнительного производства № 60639/19/78012-ип от 14.03.2019 принадлежащее должнику Васильева О.Н. , имущество: квартира №229 общ.пл 23,6 кв.м. расположенная по адресу: Санкт-Петербург, 1-й Предпортовый проезд , д 14, лит. А, кадастровый № 78:14:0007556:2139.

Начальная цена: 2160000 (два миллиона сто шестьдесят тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается.

Обременения: Ипотека ,запрет регистрационных действий ФССП.

Срок приема заявок для участия в торгах с 14.11.2019 по 21.11.2019 до 11:00.

Дата определения участников торгов 25.11.2019 в 11:00.

Торги состоятся 26.11.2019 в 11:30.

В жалобе Заявитель указывает, что установленный Организатором срок предоставления заявок, учитывая необходимость регистрации на сайте оператора электронной площадки, не соответствует действующему законодательству.

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

Вместе с тем, представитель Организатора торгов, что условие об обязательном заключении договора о задатке, включено в документацию ошибочно.

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 14.11.2019 по 21.11.2019 до 11:00. Подведение итога приема заявок по аукциону осуществляется - 25.11.2019 в 11:00.

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 orgi.gov.ru 13.11.2019 сроки подачи заявки на участие в торгах следует считать с 14.11.2019, 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 9.3 Регламента проведения торгов на площадке electro-torgi определен перечень документов и сведений необходимых для регистрации на электронной площадке.

Согласно пункту 9.6 указанного регламента в срок не более пяти рабочих дней, начиная со дня поступления документов и сведений, указанных в пункте 9.3 настоящего Регламента, оператор электронной площадки регистрирует заявителя на электронной площадке и направляет ему уведомление о регистрации, содержащее, при необходимости, идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и пароль).

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

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.

По всем лотам задаток составляет 1 % от начальной продажной стоимости. Срок приема заявок для участия в торгах с 14.11.2019 по 21.11.2019 до 11:00. Дата определения участников торгов 25.11.2019 в 11:00. Торги проводятся в соответствии со статьями 87, 89, 90 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»; статьями 447-449 ГК РФ, ФЗ № 102 от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». К торгам допуск лица, заключившие договор о задатке и оплатившие задаток на реквизиты **Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом 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 05721А16220), р/с 40302810500001000001, БИК 044030001** и предоставившие заявки (согласно аукционной документации) на

участие в торгах, подписанные ЭП, с документами: платежное поручение о внесении задатка с отметкой банка об исполнении, анкету-сведения в соотв. с ФЗ № 115 от 07.08.2001. Настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 Г.К. РФ, исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без предварительно заключенного в письменной форме договора о задатке (в соотв. с ФЗ № 115 от 07.08.2001). Заключить договор о задатке можно по адресу г. Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., д. 8, оф. 406. в рабочие дни по предварительной записи. Денежные средства поступившие без заключения договора будут считаться ошибочно перечисленными и будут возвращены отправителю в течении 5 дней.

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.

Вместе с тем, представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что на участие в торгах была подана одна заявка, которая не была допущена до участия в торгах, в связи с чем протоколом комиссии по проведению аукциона №1.9 от 25.11.2019 торги признаны не состоявшимися.

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 «Паритет» нарушение требований части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
3. В связи с тем, что торги признаны несостоявшимися, Предписание не выдавать.