

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-168/2023

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 02.05.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– <...> – уведомлен надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились;

– ТУ Росимущества Нижегородской области – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились;

– АО «АГЗРТ»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 19.04.2023 № 1 (вх. № 59518-ЭП/23 от 19.04.2023) на действия (бездействие) оператора электронной площадки – АО «АГЗРТ» при организации и проведении повторного аукциона по продаже арестованного заложенного имущества должника <...>: комната площадью 16,4 кв. м, расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Молодежная, д. 7, к. 309, кадастровый № 52:21:0000115:8114 (извещение № 21000032000000000113, лот № 7), в соответствии со статьеи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 19.04.2023 № 1 (вх. № 59518-ЭП/23 от 19.04.2023) на действия (бездействие) оператора электронной площадки – АО «АГЗРТ» (далее – Оператор) при организации и проведении повторного аукциона

по продаже арестованного заложенного имущества должника <...>:
комната площадью 16,4 кв. м, расположенная по адресу:
Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Молодежная, д. 7, к. 309,
кадастровый № 52:21:0000115:8114 (извещение № 21000032000000000113,
лот № 7) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Оператором при проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

27.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) организатором торгов –

ТУ Росимущества в Нижегородской области (далее – Организатор торгов)

было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому

Аукцион проводится на электронной площадке АО «АГЗРТ», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.sale.zakazrf.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок

на участие в Аукционе – 27.03.2023 в 10:00 (МСК), дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 19.04.2023 в 23:59 (МСК), дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 21.04.2023, дата и время проведения

Аукциона – 24.04.2023 в 10:00 (МСК), начальная цена продажи – 380 800,00 руб., размер задатка – 19 040,00 руб., шаг Аукциона – 3 808,00 руб.

Аукцион проводится в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007

№ 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке

(залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), Гражданским Кодексом

Российской Федерации (далее – ГК РФ), Регламентом функционирования электронной площадки sale.zakazrf.ru утвержденным генеральным директором

АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» <...>

20.03.2023 (далее – Регламент).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов для проведения Аукциона в качестве оператора электронной площадки был выбран Оператор, которым установлен необоснованно высокий размер комиссионного вознаграждения Оператора – 10% от максимальной цены продажи имущества на Аукционе, которое, помимо задатка, должно быть внесено претендентом на участие в Аукционе до момента подачи заявки на участие в Аукционе.

Таким образом, по мнению Заявителя, указанная плата комиссионного вознаграждения Оператора является экономически неоправданной и не соотносится с целями реализации арестованного заложенного имущества.

Комиссия ФАС России отмечает, что торги по реализации арестованного заложенного имущества проводятся в соответствии с Законом об исполнительном производстве, Законом об ипотеке, статьями 447-449 ГК РФ.

При этом указанными положениями законодательства не регламентируется порядок удержания (взимания) оператором электронной площадки с победителя торгов суммы комиссионного залога, представляющего собой оплату услуг оператора, а также не устанавливается размер такой платы.

Вместе с тем в настоящее время Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) предусматривается возможность взимания оператором электронной площадки с лица, с которым заключается контракт, платы за участие в закупке в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564.

По мнению Комиссии ФАС России, при проведении торгов по реализации арестованного имущества в электронной форме взимание оператором электронной площадки вознаграждения (комиссионного сбора) с победителя торгов допустимо (по аналогии с законодательством о контрактной системе).

Поскольку в настоящее время законодательством об исполнительном производстве не урегулирован порядок проведения торгов в электронной форме

(не определены электронные площадки, на которых могут проводиться торги),
при проведении указанных торгов в целях достижения единообразия правоприменительной практики, повышения качества проводимых процедур, минимизации случаев нарушений при их проведении целесообразно проведение торгов по реализации арестованного имущества на электронных площадках, включенных в Перечень операторов электронных площадок, предусмотренный частью 3 статьи 24.1 Закона о контрактной системе, частью 11 статьи 3.4 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», который утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р в соответствии с законодательством о контрактной системе (далее – Перечень).

В соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Согласно пункту 1 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно Аукционной документации реализации на Аукционе подлежит: жилая комната площадью 16,4 кв. м, кадастровый № 52:21:0000115:8114, расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Молодежная, д. 7, кв. 309. Начальная стоимость 380 800,00 руб.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона Организатором торгов в качестве оператора электронной площадки выбрано АО «АГЗРТ», местом проведения Аукциона указан сайт Оператора.

Комиссия ФАС России отмечает, что АО «АГЗРТ» включено в Перечень.

Согласно извещению о проведении Аукциона подача заявки на участие в Аукционе, проведение Аукциона осуществляются в соответствии с Регламентом.

В соответствии с разделом «Термины и определения» Регламента комиссионный сбор – сумма, взимаемая в качестве оплаты услуг

Оператора.

Согласно пункту 1 приказа АО «АГЗРТ» от 10.02.2022 № 5 при проведении аукциона в электронной форме по реализации арестованного имущества на электронной площадке sale.zakazrf.ru установлены следующие размеры комиссионного залога и комиссионного сбора:

- в размере 10% от цены договора (итоговой цены торгов);
- в размере 10% от начальной цены аукциона.

В размер комиссионного сбора включен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с пунктом 5.31 Регламента комиссионный сбор взимается с участников, признанных организатором:

- победителями;
- единственными участниками в несостоявшихся процедурах;
- уклонившихся от заключения договора.

Согласно пункту 5.32 Регламента комиссионный сбор списываются в течение одного дня после публикации организатором торгов протокола.

Взимание платы за предоставление информации о проведении торгов по реализации арестованного имущества как с потенциальных участников торгов, так и с лиц, подавших заявки (допущенных/недопущенных к участию) Регламентом (иными распорядительными документами Оператора) не предусмотрено.

Комиссией ФАС России установлено, что в настоящее время положениями законодательства, устанавливающего порядок проведения торгов по продаже арестованного имущества, арестованного заложенного имущества не урегулирован порядок взимания и размер вознаграждения (комиссионного сбора), операторы электронных площадок самостоятельно определяют размеры тарифов в регламентах (иных распорядительных документах) электронных площадок.

Вместе с тем Комиссией ФАС России также установлено, что согласно информации, размещенной в открытой части официальных сайтов электронных площадок, включенных в Перечень, все указанные операторы могут проводить торги по реализации арестованного имущества. При этом размер вознаграждения за услуги оператора электронной площадки варьируется, например:

– АО «ЕЭТП»: 1% от начальной цены договора, но не более 40 000,00 руб.;

– АО «Сбербанк-АСТ»: 7 800,00 руб. (при начальной цене лота от 300 000,01 руб.) в случае уплаты задатка на реквизиты организатора торгов.

При этом у АО «АГЗРТ» вознаграждение (комиссионный сбор) установлено в размере 10% от итоговой цены договора.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 2 Закона об исполнительном производстве задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций (далее – кредиторы), а также в целях обеспечения исполнения обязательств по международным договорам Российской Федерации.

Целью реализации арестованного имущества посредством проведения торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество для погашения задолженности должника путем привлечения большого количества участников торгов. Действия, касающиеся определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получение максимальной выручки.

Как отмечалось ранее, начальная цена Аукциона – 380 800,00 руб., размер задатка – 19 040,00 руб., шаг Аукциона – 3 808,00 руб.

Следовательно, потенциальный победитель Аукциона должен будет заплатить 10% от предложенной им цены, но не менее 38 080,00 руб.

Согласно информации, размещенной 21.04.2023 на официальном сайте, заявок на участие в Аукционе не поступило.

Установление вознаграждения Оператора в размере 10% от итоговой цены продажи имущества на Аукционе могло отрицательно повлиять на принятие потенциальными участниками Аукциона решения об участии в Аукционе.

На основании изложенного Комиссия ФАС России приходит к выводу,

что выбор Организатором торгов для проведения Аукциона оператора электронной площадки АО «АГЗРТ», устанавливающего один из максимальных размеров вознаграждения за услуги оператора электронной площадки – 10% от итоговой цены реализуемого на торгах имущества, может привести к сокращению количества участников (потенциальных участников) торгов по реализации арестованного имущества, арестованного заложенного имущества, к предложению такими участниками более низких цен за реализуемое имущество (с учетом, что победителю торгов необходимо уплатить размер вознаграждения (комиссионного сбора) и, как следствие, к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, что является нарушением статьи 17 Закона о защите конкуренции

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> от 19.04.2023 № 1 (вх. № 59518-ЭП/23 от 19.04.2023) на действия (бездействие) оператора электронной площадки – АО «АГЗРТ» при организации и проведении повторного аукциона по продаже арестованного заложенного имущества должника <...>: комната площадью 16,4 кв. м, расположенная по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Молодежная, д. 7, к. 309, кадастровый № 52:21:0000115:8114 (извещение № 21000032000000000113, лот № 7), обоснованной в части действий ТУ Росимущества Нижегородской области по выбору для проведения Аукциона в качестве оператора электронной площадки АО «АГЗРТ».

2. Выдать организатору торгов – ТУ Росимущества Нижегородской области обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.