

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «26» мая 2021

В полном объеме решение изготовлено «31» мая 2021
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

– начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

– главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии:

физического лица (далее – Заявитель);

Представителя ООО «Аксион» (далее – Организатор торгов);

В отсутствие представителей Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и представителя ООО «Огни города» (далее – Оператор электронной площадки, ОЭП) надлежащим образом уведомленных 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 физического лица (вх. №16339/21 от 17.05.2021) на действия Организатора торгов – ООО «Аксион» и Оператора электронной площадки — ООО «Огни города» при организации и проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>, **№080421/2722198/03, лот №1**), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №080421/2722198/03, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов), а также на сайте оператора электронной площадки - ООО «Огни города».

Предметом аукциона является: находящееся в залоге у Бурманова Б.А., имущество должника Семенова Н.Н. (и/п № 87780/19/78007-ИП): квартира общ.площадью 29,7 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тамбасова, д.23, корп.5, литера А, кв. 11, кадастровый №: 78:40:0008480:6289 (нач. цена – 1 428 000 руб., зад.– 30 000 руб., шаг – 30 000 руб.); Обременения: ипотека, запрет регистрационных действий УФССП; прописан один человек.

Начальная цена 1428000,00 руб. НДС не облагается.

Сумма задатка 30 000,00 руб.

Шаг аукциона 30 000,00 руб.

Дата начала подачи заявок: 09.04.2021.

Дата и время окончания подачи заявок: 22.04.2021.

Дата, время подведения результатов торгов: 27.04.2021 18:00.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов неправомерно признал его уклонившимся от подписания Протокола о результатах торгов.

Согласно Протоколу проведения торгов от 27.04.2021 Заявитель стал победителем торгов. Торги проходили на электронной торговой площадке 27.04.2021 с 18:00 до 18:22.

28.04.2021 в 00:00 ОЭП сформировало оповещение, что победитель уклонился от подписания протокола.

Протоколом №3/1 от 28.04.2021 Заявитель признан уклонившимся от аукциона, и аукцион аннулирован.

В силу части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), настоящим Федеральным законом, **иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.**

Исходя из части 4 статьи 447 ГК РФ целью проведения аукциона является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов.

В силу части 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Частью 6 статьи 448 ГК РФ установлено, что, если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Необходимо отметить, что из содержания упомянутой **нормы** права следует, что факт победы участника в аукционе на право заключения договора еще не свидетельствует о заключении договора между сторонами, а только порождает взаимные обязательства сторон заключить договор в течение определенного периода времени после завершения торгов и оформления протокола.

Разделом 9.5 Регламента электронной торговой площадки «НВ Тендер» (редакция 1.1, действует с 00:00 30.04.2021) предусмотрено, что на основании Протокола заседания комиссии об определении победителя торгов Организатор средствами ЭТП формирует Протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Протокол о результатах торгов подписывается Организатором и Участником – победителем торгов в сроки, установленные текущим законодательством РФ.

Необходимо отметить, что норма, предусмотренная частью 6 статьи 448 ГК РФ относится к торгам проводимым в натуральном выражении, когда Организатор торгов и победитель находятся в аукционном зале, и Протокол в этом случае подписывается «вживую» сразу после проведения торгов. Часть 6 статьи 448 ГК РФ не учитывает особенности проведения электронных торгов. Таким образом, срок, определенной вышеуказанным положением Гражданского кодекса не является пресекательным.

Более того, стоит отметить, что цель и задачи при реализации имущества по торгам **№080421/2722198/03** были достигнуты, выявлен победитель, предложивший максимальную цену за имущество (2 748 000,00 руб.), при этом в торгах участвовало 19 участников торгов, было сделано 44 шага аукциона, цена имущества увеличилась на 92 процента.

В силу части 6 статьи 448 ГК РФ лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

Протоколом №3/1 от 28.04.2021 Заявитель признан уклонившимся от аукциона, и аукцион аннулирован.

В данном случае является очевидным, что установленный Организатором торгов порядок подписания Протокола о результатах торгов в день проведения торгов создал условие, при котором Победитель торгов не успел подписать Протокол, что привело к признанию Заявителя уклонившимся от подписания договора, при его намерении заключить договор купли-продажи. Указанный факт также не соответствует критерию добросовестности и разумности, не основан на нормах права, противоречит требованиям части 6 статьи 448 ГК РФ. Указанные действия влияют и на формирование цены реализации, непосредственно затрагивают интересы должника, заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену.

Комиссия считает необходимым указать на следующие обстоятельства.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что в связи с тем, что аукцион признан несостоявшимся, то им был опубликован новый аукцион по реализации вышеуказанного имущества (№300421/2722198/10). Согласно Протоколу №1/1 от 25.05.2021 Заявитель допущен до участия в торгах, признан участником аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23 и 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица. обоснованной.
2. Признать Организатор торгов ООО «Аксион» нарушившим требования части 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.
3. Выдать предписание об устранении выявленных нарушений.
4. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение действующего законодательства.