

## РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-922/2020

27 мая 2020 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<.....>

рассмотрев посредством ВКС жалобу <.....> на действия организатора торгов ООО «Астрея» при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже жилого помещения (квартиры) площадью 43,8 кв.м., к/н <.....>, расположенной по адресу: <.....> (процедура № 31366 на сайте <https://www.rts-tender.ru>),

в присутствии представителей:

заявителя – <.....>: <.....> (по доверенности от 22.05.2020 года),

организатора торгов - ООО «Астрея»: <.....> (по доверенности от 14.10.2019 года),

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия организатора торгов ООО «Астрея» при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже жилого помещения (квартиры) площадью 43,8 кв.м., к/н <.....>, расположенной по адресу: <.....> (процедура № 31366 на сайте <https://www.rts-tender.ru>).

Заявитель сообщает следующее.

На сайте <https://www.rts-tender.ru> была размещена информация о проведении торгов в форме электронного аукциона (номер процедуры № 31366) в отношении жилого помещения (квартира), площадью 43,8 кв.м., к/н <.....>. Местонахождение: <.....>. Обременение: залог в силу закона; залог в силу закона; запрещение.

Продавец - Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области.

Организатор аукциона - ООО «Астрея» (ИНН: 5404473146).

Дата и время начала подачи заявок на аукционе - 22.04.2020 года 16:00 (по МСК).

Дата и время окончания подачи заявок на аукционе - 09.05.2020 года 16:00 (по МСК).

Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников) - 13.05.2020 года в 06:00 (по МСК)

Дата и время начала торгов - 14.05.2020 года в 07:40 (по МСК).

Ознакомившись с информационным сообщением и аукционной документацией о проведении торгов по продаже арестованного имущества, изучив предмет торгов

- жилое помещение (квартира), площадь 43,8 кв.м., к/н <.....>, местонахождение: <.....>, продаваемого на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги, уведомление о готовности к реализации арестованного имущества № 268 от 25.03.2020 года, ООО «ЖилфондГарант», в лице генерального директора <.....>, действующее в интересах <.....>, на основании нотариальной доверенности 54АА3611919, зарегистрированной в реестре за № 54/78-н/54-2020-1-1480 от 07.05.2020 года, удостоверенной <...>, нотариусом нотариального округа Новосибирского района Новосибирской области, направило заявку на участие в аукционе, проводимом Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области в лице ООО «Астрей» в соответствии с Государственным контрактом № ТУ-201912/64 от 27.12.2019 года.

Заявка была подана посредством электронной площадки в соответствии с аукционной документацией, размещенной на сайте электронной площадки <https://www.rts-tender.ru>.

К заявке были приложены все необходимые документы, предусмотренные пунктом 5.2. Аукционной документации открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества.

В соответствии с протоколом № U31366-1 по рассмотрению заявок на участие в Аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме, <.....>, в лице ООО «ЖилфондГарант», действующего на основании нотариальной доверенности, отказано в допуске к дальнейшему участию в процедуре по причине непоступления на расчетный счет продавца - Территориального управления в установленный срок, т.е. до 09.05.2020 года, денежных средств в размере 100 560 рублей, что подтверждается бухгалтерской справкой, представленной начальником отдела бухгалтерского учета <.....>

Согласно бухгалтерской справке от 13.05.2020 года, выданной Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, спорный задаток был зачислен на счет управления 12.05.2020 года платежным поручением № 945046.

Из информационного сообщения о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества, следует следующее.

Заявители обязаны внести задаток в необходимом размере до окончания приема заявок по реквизитам Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области.

Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области.

Заявитель полагает, что указанное условие незаконно и приводит к недопущению, ограничению и устранению конкуренции. Организатор торгов не имел законных оснований отказать в допуске к дальнейшему участию, так как располагал информацией, что участником торгов была направлена заявка и приложены к ней все необходимые документы, в том числе доказательства оплаты задатка.

Согласно статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно не принята высшая предложенная цена; продажа произведена ранее указанного в извещении срока; допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; допущены иные нарушения правил, установленных законом.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Исходя из буквального и смыслового толкования нормативных положений статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, поскольку перечень запретов, перечисленных в статье 17 Закона о защите конкуренции, не является исчерпывающим.

Принимая во внимание, что задаток для участия в аукционе был перечислен заявителем в установленный срок, что подтверждается чеком-ордером, то у организатора торгов отсутствовали законные основания для отказа заявителю в дальнейшем участии. Учитывая, что срок окончания приема заявок установлен – 09.05.2020 года, а протокол № U31366-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме датирован 13.05.2020 года, то организатор торгов, действуя разумно и добросовестно, не осуществляя действий по недопущению, ограничению и устранению конкуренции мог установить, что задаток поступил на счет продавца, что способствовало формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Организатор торгов, действуя разумно и добросовестно, мог и должен был установить, что при подаче заявки заявителем был оплачен задаток - должен был дожждаться поступления задатка на расчетный счет продавца.

При этом формальное нарушение срока зачисления денежных средств на расчетный счет продавца на момент подведения организатором торгов результатов явилось следствием предусмотренных правил совершения банковских операций и процедур перемещения денежных средств, то есть не зависящих от действий заявителя.

В рассматриваемом случае у организатора торгов, действия которого должны способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов, не имелось препятствий в подведении итогов торгов в такие сроки, которые позволили бы надлежащим образом удостовериться в исполнении участниками торгов обязанности по внесению задатка.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Учитывая вышеизложенное, заявитель считает, что организатор торгов, при рассмотрении заявки отнесся формально и незаконно отклонил заявку, тем самым нарушив требования, установленные в части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В дополнениях к жалобе заявитель сообщил следующее.

Формальное нарушение срока зачисления денежных средств на расчетный счет продавца на момент подведения организатором торгов результатов явилось следствием предусмотренных правил совершения банковских операций и процедур перемещения денежных средств, то есть не зависящих от действия заявителя. Организатор торгов установив, что действия участника торгов направлены на их участие, (в том числе предоставления заявки и всех необходимых документов, в частности представления доказательств оплаты задатка), должен был принять все необходимые меры для допуска к дальнейшему участию в торгах. Однако в данном случае действия организатора торгов напрямую нарушают положения статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции», так как направлены на недопущение, ограничение и устранение конкуренции.

В качестве правового обоснования изложенной позиции заявитель приводит судебную практику Верховного суда Российской Федерации.

Согласно правовой позиции выраженной в Определении Верховного Суда РФ от 12.12.2017 года № 309-ЭС15-17492 по делу № А71-338/2013, суд указал, что действуя разумно и добросовестно, конкурсный управляющий должен был дождаться поступления задатка от <.....>, который своевременно и в полном объеме выполнил необходимые действия для участия в торгах, предложив при этом максимальную цену за реализуемое имущество, более чем на 5 млн. руб. превышающую цену предложения признанного победителем торгов общества. Каких-либо препятствий для подведения итогов торгов в сроки, позволяющие удостовериться в исполнении участниками торгов обязанности по внесению задатка, не имелось, учитывая, что действия конкурсного управляющего должны способствовать наиболее полному удовлетворению требований кредиторов должника, а задержка в зачислении задатка не связана с бездействием <.....>.

В соответствии с протоколом № У31366-1 от 13.05.2020 года по рассмотрению заявок на участие в Аукционе по продаже арестованного имущества в электронной форме, <.....>, в лице ООО «ЖилфондГарант», действующего на основании нотариальной доверенности, отказано в допуске к дальнейшему участию в процедуре, по причине непоступления на расчетный счет продавца Территориального управления в установленный срок, т.е. до 09.05.2020 года, задатка. При этом согласно бухгалтерской справке от 13.05.2020 года, выданной Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, спорный задаток был зачислен на счет управления 12.05.2020 года платежным поручением № 945046, то есть до составления и подписания протокола № У31366-1 от 13.05.2020 года.

ПО мнению заявителя, у организатора торгов отсутствовали какие-либо препятствия для подведения итогов по рассмотрению заявок на участие в Аукционе в сроки, позволяющие удостовериться в исполнении участником аукциона обязанности по внесению задатка.

ООО «Астрейя» в своих возражениях сообщило следующее.

Согласно поручению № 268 на прием и реализацию арестованного имущества от 10.04.2020 года, в соответствии с Государственным контрактом № ТУ-201912/64 от 27.12.2019 года ООО «Астрейя» выступало Организатором торгов по реализации арестованного заложенного имущества должника <.....>, а именно, квартиры площадью 43.8 кв.м., к/н <.....>. Имущество расположено по адресу: <.....>.

Согласно статье 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве» торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

22.04.2020 года, в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) и во исполнение постановления судебного пристава, ООО «Астрейя» известило о предстоящих торгах не позднее, чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании газета «Советская Сибирь» (№ 17 от 22.04.2020 года), являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также разместив информацию на сайте «ООО «Астрейя»: <https://astreya.ic-umi.ru/>, официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника: <http://www.torgi.gov.ru/> и на электронной площадке РТС-тендер (процедура № 31366).

Публичные торги назначены на 07 час. 40 мин. (время московское) 14.05.2020 года. С 22.04.2020 года по 09.05.2020 года (включительно), осуществлялись прием и регистрация заявок на участие в торгах на электронной: площадке РТС-тендер.

13.05.2020 года в 12 час. 14 мин. (время московское) состоялось заседание комиссии по подведению итогов приёма и регистрации заявок на участие в публичных торгах в форме аукциона по продаже арестованного имущества в электронной форме. Участниками торгов признаны:

Номер лота/ Наименование лота	Наименование участника	Входящий номер заявки на лот	Дата и время поступления заявки
	<...>	39354/54748	09.05.2020 09:34:00
	<...>	39233/54614	08.05.2020 05:08:45
	<...>	39318/54705	08.05.2020 15:09:13
			07 05 2020

№ 1 - Жилое помещение (квартира), площадью 43.8 кв.м., к/н <.....>, Новосибирская область, <.....>	<...>	39215/54596	07.05.2020 20:56:33
	<...>	39274/54653	09.05.2020 06:37:59
	<...>	39247/54631	08.05.2020 07:41:05
	<...>	38898/54205	07.05.2020 16:24:14
	<...>	39379/54775	09.05.2020 14:34:30
	<...>	38852/54155	30.04.2020 15:24:53
	<...>	39298/54680	08.05.2020 12:12:37
	<...>	39270/54649	08.05.2020 08:59:18
	<...>	39314/54701	08.05.2020 14:53:42
	<...>	38595/53827	09.05.2020 09:24:54
	ООО "ПРЕМИУМ КАПИТАЛ"	38886/54193	06.05.2020 15:19:47
	ИП Панова <...>	39296/54677	08.05.2020 11:53:49
	<...>	39111/54465	06.05.2020 18:15:03
	<...>	39266/54645	08.05.2020 08:48:54
	<...>	39338/54724	08.05.2020 19:42:54
	<...>	39257/54737	09.05.2020 07:44:05
	<...>	39044/54378	06.05.2020 06:43:15
	<...>	39348/54739	09.05.2020 08:01:30
	<...>	39355/54749	09.05.2020 10:00:17
	<...>	39065/54402	07.05.2020 14:42:17
<...>	39367/54763	09.05.2020 12:04:49	

Отказать в допуске к дальнейшему участию в процедуре следующим участникам:

Номер лота/ Наименование лота	Наименование участника	Входящий номер заявки на лот	Обоснование принятого решения
№ 1 - Жилое помещение (квартира), площадью 43.8 кв.м., к/н <.....>, Новосибирская область, <.....>	<...>, в лице ООО «ЖИЛФОНДГАРАНТ», действующее на основании нотариальной доверенности № 54 АА 3611919 от 07.05.2020 г.	39358/54752	Денежные средства в размере 100 560 рублей (Сто тысяч пятьсот шестьдесят) 00 коп. не поступили на расчетный счет Продавца - Территориального управления в установленный срок, т.е. 09.05.2020 г., что подтверждается бухгалтерской справкой, представленной начальником отдела бухгалтерского учета <...>
	<...>	39208/54589	К заявлению на участие в аукционе предоставлены не все документы, а именно, отсутствует копия платежного документа.  Денежные средства в размере 100 560 рублей (Сто тысяч пятьсот шестьдесят) 00 коп. не поступили на расчетный счет Продавца - Территориального управления в установленный срок, т.е. 09.05.2020 г., что подтверждается бухгалтерской справкой, представленной начальником отдела бухгалтерского учета <.....>

Согласно части 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно извещению о торгах, размещенному на сайте ООО «Астрея» <https://astreya.lc-umi.ru/>, официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника: <http://www.torgi.gov.ru/> и на электронной площадке РТС-тендер, задаток должен быть внесен Заявителем на указанный счет не позднее даты окончания приёма заявок, указанной в извещении о проведении торгов, а именно 09.05.2020 года (включительно), и считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет. В случае непоступления суммы задатка в установленный срок обязательства Заявителя по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае Заявитель к участию в торгах не допускается.

<.....> в жалобе указывает, что задаток им был внесен в сроки установленные в извещении. Данные доводы несостоятельны, поскольку, при внесении задатка Заявителем не было учтено, что задаток считается внесенным, с даты поступления

всей суммы задатка на указанный расчетный счет. Фактически денежные средства поступили на расчетный счет Территориального управления 12.05.2020 года.

Срок приема заявок установлен с 22.04.2020 года по 09.05.2020 года (включительно), который является достаточным для своевременной подачи заявки и внесения задатка.

Доводы заявителя об ограничении конкуренции несостоятельны, поскольку в торгах приняло участие 24 потенциальных покупателей.

Вся процедура проведения торгов осуществлялась ООО «Астрея» в строгом соответствии с нормами действующего законодательства, что никак не может повлечь незаконного ограничения конкуренции. Согласно Протоколу № 2 от 14.05.2019 года о результатах публичных торгов по продаже арестованного имущества стоимость имущества, проданного «ПОКУПАТЕЛЮ» составила: 2 574 336,00 (два миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи триста тридцать шесть) руб. 00 коп., без НДС, а 19.05.2020 года, заключен договор купли-продажи. Предмет залога был реализован по цене превышающей начальную продажную цену.

Информация о состоявшихся торгах была размещена на официальном сайте [www.torgi.sov.ru](http://www.torgi.sov.ru) и на электронной площадке РТС-тендер.

Вся процедура проведения торгов осуществляется ООО «Астрея» в строгом соответствии с нормами действующего законодательства, что никак не может повлечь незаконного ограничения конкуренции.

Аналогичная жалоба уже рассматривалась Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (уведомление № 05-2689).

Таким образом, в действиях ООО «Астрея» отсутствует нарушение порядка проведения торгов, а также нарушение Федерального закона от 26.07.2014 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

Организатором торгов ООО «Астрея» на сайте <https://www.rts-tender.ru> опубликовано извещение о проведении торгов в форме электронного аукциона (номер процедуры № 31366) в отношении жилого помещения (квартиры), площадью 43,8 кв.м., к/н <.....>, расположенной по адресу: <.....>.

Дата и время начала подачи заявок на аукционе - 22.04.2020 года 16:00 (по МСК).

Дата и время окончания подачи заявок на аукционе - 09.05.2020 года 16:00 (по МСК).

Дата и время рассмотрения заявок на участие (дата определения участников) - 13.05.2020 года в 06:00 (по МСК)

Дата и время начала торгов - 14.05.2020 года в 07:40 (по МСК).

ООО «Астрея» выступает организатором торгов по реализации указанного



имущества в соответствии с Государственным контрактом № ТУ-201912/64 от 27.12.2019 года, согласно поручению № 268 на прием и реализацию арестованного имущества от 10.04.2020 года.

Согласно извещению о торгах задаток должен быть внесен Заявителем на указанный счет не позднее даты окончания приёма заявок, указанной в извещении о проведении торгов, и считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет. Соответственно, задаток должен быть внесен не позднее 09.05.2020 года (включительно). В случае непоступления суммы задатка в установленный срок обязательства Заявителя по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае Заявитель к участию в торгах не допускается.

Денежные средства, перечисленные <...> в качестве задатка, фактически поступили на расчетный счет Территориального управления 12.05.2020 года, то есть позднее установленного срока, соответственно заявка <...> правомерно не допущена к участию в аукционе. Доказательств наличия иных нарушений при проведении торгов заявителем не представлено.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <.....> на действия организатора торгов ООО «Астрея» при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже жилого помещения (квартиры) площадью 43,8 кв.м., к/н <.....>, расположенной по адресу: <.....> (процедура № 31366 на сайте <https://www.rts-tender.ru>) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.