

РЕШЕНИЕ,
принятое по результатам рассмотрения жалобы
физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «31» мая 2019

В полном объеме решение изготовлено «05» июня 2019 Санкт-Петербург

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

В присутствии представителя ООО «Балтийский Лесной Трест» (далее – Организатор торгов)

В отсутствие физического лица (далее – Заявитель) 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 физического лица (вх. №14174/19 от 13.05.2019) на действия Организатора торгов – ООО «Балтийский Лесной Трест» при организации и открытого аукциона по продаже имущества должника Душковой А.И.: имущественное право на квартиру S-38.93 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Шишкина, уч.19, корп.9 (строительные оси 11/2-13/2, 1/А-3/В, проектный № 653 (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №300419/12677896/01, лот №8), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №300419/12677896/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 02.04.2019

Предметом аукциона является: имущественное право на квартиру S-38.93 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Торфяное, ул. Шишкина, уч. 19, корп. 9 (строительные оси 11/2-13/2, 1/А-3/В, проектный № 653).

Начальная цена: 2 090 000 (Два миллиона девяносто тысяч) рублей 00 коп.,

Задаток: 104 500 (Сто четыре тысячи пятьсот) рублей 00 коп.,

Обременения: залог в пользу ПАО Сбербанк.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов, в нарушение действующего законодательства, установил требование об обязательном заключении договора о задатке в письменной форме. Также по мнению Заявителя, установленный срок приема заявок (учитывая время работы Организатора торгов) противоречит требованиям законодательства, нарушает права Заявителя и его законны интересы. Кроме того, Заявитель считает, что условие о личной подаче заявки (по предварительной записи), исключают из участия в торгах иногородних жителей, не отвечает критерию разумности и добросовестности.

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

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

Согласно документации об аукционе прием заявок по аукциону производится с 29.04.2019 по 08.05.2019 г. по предварительной записи, по тел. 8-812 939-95-48, по **рабочим** дням, с **10:00 до 13:00**, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 17-19, лит. А, офис 209. Подведение итога приема заявок по аукциону осуществляется - 13.05.2019 г. в 14:00 и оформляется Организатором торгов соответствующим Протоколом.

При этом, стоит отметить, что извещение опубликовано на официальном сайте torgi.gov.ru 30 апреля 2019 года в 18 часов 48 минут.

Согласно производственному календарю на 2019 год 1,2,3,4,5 мая являются выходными днями.

Соответственно, на подачу заявок, Организатором торгов предусмотрено три рабочих дня со временем приема заявок с 10 до 13 по предварительной записи (то есть общее время приема заявок

составило 9 часов).

В соответствии с пунктом 1.2.14 документации об аукционе **претендент обращается** по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 17-19, Лит. А, офис 209 **с письменным заявлением о подписании договора о задатке** и проектом договора о задатке. **Организатор аукциона подписывает договор в течение суток** с момента обращения претендента. Телефон для справок и предварительной записи: **(812) 939-95-48**.

Задаток вносится одним платежом в российских рублях на основании заключенного договора о задатке с Организатором торгов на расчетный счет ООО «Балтийский Лесной Трест», указанный в договоре о задатке.

В платежном документе подтверждающим факт оплаты по договору о задатке является обязательной отметка в графе наименование платежа: регистрационный номер <...> дата договора о задатке.

Задаток должен поступить на лицевой счет Организатора торгов не позднее **«14» мая 2019 года**.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Организатора торгов, которую он обязан представить в Комиссию по проведению аукциона до момента признания претендентов участниками торгов.

Денежные средства, перечисленные в качестве задатка без предварительного заключения договора о задатке, организатором торгов не принимаются.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

- 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников;
- 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;
- 3) нарушение порядка определения победителя или победителей

торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В соответствии с частью 4 статьи 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Реализация недвижимого имущества должника в силу части 3 статьи 87, части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон N 229-ФЗ) осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Согласно части 2 статьи 90 Закона N 229-ФЗ порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 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.

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.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и для обеспечения его исполнения, соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (части 1 и 2 статьи 380 ГК РФ).

Руководствуясь положениями статей 435, 437 и 438 ГК РФ договор о задатке заключается между участником торгов и организатором посредством перечисления денежных средств в виде задатка на расчетный счет организатора торгов и означает принятие (акцепт) опубликованных в извещении о проведении торгов условий договора (публичной оферты). Следовательно, соблюдением простой письменной формы сделки является предоставление документа, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении торгов.

Более того, согласно пункту 6.2 «Методических рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее – Методические рекомендации) извещение о проведении торгов должно содержать: сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Кроме того, в силу пункта 7.1 Методических рекомендаций общая продолжительность срока приема заявок должна быть не менее 6 часов в день.

Материалами дела подтверждается, сторонами не оспаривается, что Заявителем на счет организатора торгов была перечислена денежная сумма в размере 104 500 (Сто четыре тысячи пятьсот) рублей, однако 07.05.2019, указанная сумма была возвращена Заявителю со следующей мотивировкой: «Возврат ошибочно перечисленных денежных средств, действующих договоров с контрагентом не имеется.»

При определении порядка проведения аукциона, в том числе определении правил внесения задатка и проверке их соблюдения, организатор аукциона должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона N 135-ФЗ, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Действуя разумно и добросовестно при реализации имущества

должника, организатор торгов должен обеспечить наибольшее количество состава участников торгов с целью увеличения как уровня конкуренции между участниками торгов, так и итоговой цены продаваемого имущества, что в свою очередь обеспечивает соблюдение интересов всех потенциальных покупателей, а также взыскателя и должника.

Требования о заключении договора о задатке в письменной форме в виде отдельного документа, требующие личного присутствия претендента торгов, а также установленный порядок подачи заявки (лично либо через своего представителя) с учетом ограниченного времени для осуществления данных действий (три часа в день) являются препятствием для подачи заявки на участие в аукционе для претендентов, создают административный барьер участия в торгах и нарушают императивный запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию, что нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссия обращает внимание на то, что 08.05.2019 в 22:53 (спустя 10 часов после окончания подачи заявок) на сайте torgi.gov.ru опубликовано следующее сообщение «Внесение изменений в извещение. Решение организатора торгов и МТУ Росимущества СПб и ЛО, продлить время приема заявок до 13 мая 2019 года.»

Указанный факт также не соответствует критерию добросовестности и разумности, не основан на нормах права.

Следует отметить, что согласно уведомлению № 78/16339/19 от 16.05.2019 Организатору торгов надлежало представить копию договора купли-продажи с победителем торгов (при наличии заключенного договора).

Указанный документ представлен не был, Организатор торгов пояснил что соответствующий договор не заключен.

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 «Балтийский Лесной Трест» нарушение части 1 статьи 17 от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать ООО «Балтийский Лесной Трест» обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов ООО «Балтийский Лесной Трест» в срок до **19 июня 2019 года**:

1. Отменить все протоколы, составленные в ходе проведения аукциона №300419/12677896/01, лот №8.

2. Вернуть участникам торгов поданные заявки (№300419/12677896/01, лот №8).

3. Внести изменения в извещение и документацию об аукционе в соответствии с действующим законодательством, с учетом мотивировочной части решения.

4. Продлить срок приема заявок на участие в аукционе, так чтобы со дня размещения на официальном сайте внесенных изменений в документацию об аукционе до дня окончания подачи заявок срок составлял не менее 14 дней.

5. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его исполнения.