

Акционерное общество «Управление»

ул. Карла Маркса, д. 1,

г. Лодейное Поле, Ленинградская

ул. Заводская, д.6, оф. 415,

г. Всеволожск,

Ленинградская область, 188643,

Ao-upravlenie@mail.ru

<...>

ул. Коммуны, д. 61, кв.46,

Санкт-Петербург, 195030

aoespb@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе Евсеева А.О.

Резолютивная часть решения оглашена: 16.12.2019

Решение изготовлено в полном объеме: 18.12.2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 15.07.2019 № 309, в составе:

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

в присутствии представителей: организатора торгов – Акционерное общество «Управление» <...> (Решение № б/н от 13.09.2019), <...> (Доверенность от 03.07.2019 б/н) 27.11.2019;

в присутствии заявителя – Евсеева А.О. (паспорт);

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу Евсеева А.О. (ул. Заводская, д.6, оф. 415, г. Всеволожск, Ленинградская область, 188643) на действия организатора торгов Акционерного общества «Управление» (ул. Карла Маркса, д. 1, г. Лодейное Поле, Ленинградская область, 187700),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Евсеева А.О. (вх. № 11783 от 28.11.2019) на действия Организатора торгов – Акционерного общества «Управление» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества, арестованного Межрайонным отделом по ИОИП УФССП России по СПб по и/п № 62303/19/78022-СВ от 17.06.2019 г., принадлежащая должникам <...> и <...>, находящаяся в залоге у АО «ОТП Банк», квартира площадью 74,7 кв.м., кад. № 78:12:0630801:4189, по адресу: Санкт-Петербург, <...>. Обременение: ипотека. Начальная цена – 4 531 120 руб. без учета НДС. Сумма задатка 226 556 руб. (Лот № 7) (извещение № 131119/31623410/01 от 13.11.2019).

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил действующее законодательство, поскольку потребовал заключения договора о задатке в письменной форме (подписанного собственноручно в офисе, расположенном в г. Лодейное Поле Ленинградской области), а также не указал в информационном сообщении порядок осмотра реализуемого недвижимого имущества.

Заявитель просит: приостановить проведение указанного аукциона, внести изменения в информационное сообщение о порядке внесения задатка на участие в аукционе (лот №7), внести изменения в информационное сообщение о порядке организации и осмотра объекта недвижимости (лот №7), назначить новую дату проведения аукциона после внесенных в информационное сообщени~~й~~ изменений) (Лот №7).

Уведомлением от 09.12.2019 № 03/01–629 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба Евсеева А.О., торги приостановлены до окончания рассмотрения жалобы по существу.

Представителем Организатора торгов представлены возражения на жалобу, в которых считает доводы Евсеева А.О. необоснованными.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Заслушав пояснения представителя Заявителя, представителей АО «Управление», проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных

средствах массовой информации.

Порядок реализации арестованного имущества определен Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденными Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) 11.04.2014 года.

Между Межрегиональным территориальным управлением Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (Заказчик) и АО «Управление» (Исполнитель) заключен государственный контракт № 19/22 от 28.12.2018 года на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, а также Соглашение о взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество № 0001/13/01-12/65 от 30.04.2015.

Перечень услуг, их наименование, объем, условия оказания и другие исходные данные установлены в Техническом задании, являющемся неотъемлемой частью государственного контракта от 28.12.2018 года (Приложение №1 к контракту). В Техническом задании в качестве «места оказания услуг» указано «Санкт-Петербург и Ленинградская область».

На основании указанного государственного контракта от 28.12.2018 года АО «Управление» опубликовало извещение № 131119/31623410/01 от 13.11.2019 по продаже арестованного имущества на сайте www.torgi.gov.ru, а также разместило его в газете «Санкт-Петербургские Ведомости».

Наличие публикации в периодическом издании подтверждается экземпляром газеты «Санкт-Петербургские Ведомости» № 214 (6567) 14.11.2019.

Согласно размещенной информации в извещении № 241019/31623410/01 ознакомление с дополнительной информацией о предмете торгов, а также с проектами документов, в том числе договора о задатке, осуществляется на сайтах www.rts-tender.ru, www.torgi.gov.ru и по телефону 8(931)387-81-00, в рабочие дни приема заявок с 10.00 до 13.00 по адресу: Ленинградская область, г. Лодейное Поле, ул. Карла Маркса, д. 1.

Помещение, расположенное по адресу, указанному в извещении, АО «Управление» арендует на основании действующего договора № 01А 2019 от 01.05.2019 года.

В соответствии с Протоколом № 7 от 28.11.2019 о подведении итогов приема и регистрации заявок на участие в торгах заявок не поступало. Торги

признаны несостоявшимися.

Реализацию арестованного имущества должников, в том числе организацию и проведение публичных торгов необходимо осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 02.10.2007 № 229 – ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) и иными Федеральными законами и Постановлениями Российской Федерации.

В Информационном сообщении указано, что задаток должен поступить в соответствии с договором о задатке на расчетный счет Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт – Петербурге и Ленинградской области (далее – МТУ Росимущества в Санкт – Петербурге и Ленинградской области). Документом, подтверждающим поступление задатка на счет МТУ Росимущества в Санкт – Петербурге и Ленинградской области, является выписка со счета МТУ Росимущества в Санкт – Петербурге и Ленинградской области. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств Победителя торгов по оплате приобретенного имущества. Задаток возвращается на счет лица, указанного в договоре о задатке в качестве Заявителя, независимо от того, внесена сумма задатка на счет МТУ Росимущества в Санкт – Петербурге и Ленинградской области данным лицом самостоятельно или третьим лицом за него. Настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без заключенного в письменной форме договора о задатке.

Таким образом, АО «Управление» определило порядок перечисления задатка согласно пункту 5 статье 448 ГК РФ. В силу части 2 статьи 380 ГК РФ соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме, внесение задатка в силу пункта 4 статьи 448 ГК РФ является непременным условием участия в торгах. Однако, 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.

Таким образом, при определении порядка проведения аукциона, в том числе определения правил внесения задатка и проверке соблюдения, его организатор должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции как публичность и открытость, прозрачность, а также требования части 1 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 в письменной форме (подписанного собственноручно в офисе, расположенном в г. Лодейное Поле Ленинградской области), Общество тем самым создало необоснованные препятствия потенциальным покупателям к участию в торгах.

Данный аукцион проводился в электронной форме, заключение договора о задатке письменно при проведении аукциона в электронной форме нарушает сам принцип аукциона, объявленного в электронной форме и принцип электронной площадки.

Поскольку осуществление продажи недвижимого имущества объявлено путем проведения аукциона в электронной форме, в том числе и на электронной торговой площадке «РТС – тендер» (www.rts-tender.ru) (далее – ЭП «РТС – тендер»), то Продавец в соответствии с частью 4.1.1.1. Регламента ЭП «РТС-тендер» Имущественные торги», утвержденного Приказом Генерального директора ООО «РТС – тендер» № 29/П-19 от 03.10.2019 (далее – Регламент), обязан размещать на ЭП «РТС – тендер» документы и сведения относительно торгов, в соответствии с требованиями Положения об организации и проведении продажи имущества.

Согласно Регламенту ЭП «РТС – тендер» Имущественные торги (далее – Регламент ЭП «РТС – тендер») определен процесс проведения торгов на ЭП «РТС – тендер», который устанавливает порядок взаимодействия Оператора и Сторон, участвующих в процедурах торгов (далее – Сторон), регулирует отношения (включая права и обязанности Сторон, их ответственность), возникающие между ними в процессе совершения действий на ЭП «РТС – тендер».

В соответствии с частями 1.5.1.1; 1.5.1.2. Регламента ЭП «РТС – тендер» в соответствии со статьей 428 ГК РФ, Регламент ЭП «РТС – тендер» является договором присоединения, присоединение Стороны к Регламенту, то есть полное принятие условий Регламента и всех его приложений, в редакции, действующей на момент заключения, а также всех дальнейших изменений (дополнений) вносимых в Регламент, в соответствии с условиями настоящего Регламента, осуществляется в соответствии со статьей 428 ГК РФ путем подписания уполномоченным лицом с помощью ЭЦП заявления о присоединении к его условиям при регистрации на ЭП в установленном порядке, если иное не реализовано функционалом ЭП.

В соответствии с частью 7.4 главы 7 Регламент ЭП «РТС – тендер», заявка на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в Северо – Западном регионе, и прилагаемые к ней документы подаются в электронной форме, в соответствии с требованиями, установленными аукционной документацией, в порядке, предусмотренном частью 4.2 настоящего

Регламента.

Кроме того нахождение Организатора торгов в г. Лодейное Поле за 240 километров от Санкт-Петербурга, в другом субъекте Российской Федерации, противоречит данным выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а также нормам Налогового кодекса Российской Федерации.

На заседании Комиссии Ленинградского УФАС России представитель Организатора торгов сообщил, что ознакомление и подписание договора задатка в ином, отличном от места нахождения имущества и места нахождения организатора торгов, не может быть рассмотрено, как нарушение, поскольку не противоречит ни действующему законодательству, ни государственному контракту, заключенному между АО «Управление» и МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Размещенная информация одинакова и доступна для всех потенциальных участников торгов, все претенденты поставлены в равные условия. Место жительства/нахождения лиц, желающих участвовать в торгах, может быть любой населенный пункт, в связи с чем, указанный адрес ознакомления с документами не может создавать преимуществ, либо препятствовать кому-либо.

Пунктом 1 статьи 56 Закона об ипотеке установлено, что 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. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с пунктом 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества, проводятся по месту нахождения этого имущества. Исходя из этого торги должны проводиться в том же населенном пункте, где расположено выставленное на торги заложенное имущество. Имущество, арестованное Межрайонным отделом по ИОИП УФССП России по СПб по и/п № 62303/19/78022-СВ от 17.06.2019 г., принадлежащая должникам <...> и <...>, находящаяся в залоге у АО «ОТП Банк», квартира площадью 74,7 кв.м., кад. № 78:12:0630801:4189, по адресу: <...>, находится в Санкт – Петербурге.

Таким образом, проведение данных торгов не в месте нахождения арестованного имущества, является существенным нарушением правил реализации заложенного недвижимого имущества, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных претендентов. Допущенное Организатором торгов нарушение привело к тому, что в торгах не смогли принять участие потенциальные претенденты, указанное обстоятельство непосредственно затрагивает интересы Заявителя, как, потенциального претендента на участие в аукционе.

Довод Заявителя о нахождении Организатора торгов в другом регионе, что, по мнению Заявителя, повлекло ограничение конкуренции, нашел свое подтверждение, а также устанавливая требование об обязательном заключении договора о задатке в письменной форме (подписанный собственноручно в офисе, расположенном в г. Лодейное Поле Ленинградской области), Общество тем самым создало необоснованные препятствия потенциальным покупателям к участию торгах.

На заседании Комиссии Ленинградского УФАС России Заявитель пояснил, что заявку на участие в торгах не подавал. Попытку заключить договор о задатке предпринимал, звонил по указанному номеру телефона в информационном сообщении.

Организатор торгов в возражениях на жалобу также сообщает, что Заявитель участником аукциона не являлся, заявку на участие в торгах не подавал, а, исходя из содержания его жалобы, следует, что наличие законного интереса в оспаривании торгов им не доказано.

Также представитель Организатора торгов на заседании комиссии, пояснил, что обращение Заявителя по показу квартиры не было проигнорировано. В ответ на электронное письмо Заявителя от 21.11.2019, АО «Управление» обратилось к судебным приставам с запросом об организации просмотра, арестованной ими квартиры, которой заинтересовался Заявитель. Ответ от судебных приставов не получен. Кроме того, Заявителю по телефону были разъяснены вопросы, связанные с осмотром данного имущества. При этом у Организатора торгов отсутствует обязанность организовывать потенциальным участникам торгов осмотр реализуемых объектов.

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно содержать: сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, обременениях, порядке проведения торгов, в том числе информацию об оформлении участия в торгах, определении победителя, сведения о начальной цене. Данный перечень носит закрытый характер. Требование о порядке осмотра реализуемого объекта отсутствует.

Таким образом, действия Организатора торгов – АО «Управление», в организации и проведении торгов, противоречат Закону о защите конкуренции части 1 статьи 17, нарушают часть 2 статьи 57 Закона об ипотеке, установленные, Регламент электронной площадки «РТС-тендер» Имущественные торги», утвержденного Приказом Генерального директора ООО «РТС – тендер» № 29/П-19 от 03.10.2019.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Евсеева А.О. на действия Организатора торгов – Акционерного общества «Управление» при проведении аукциона в электронной форме при организации и проведении торгов по продаже имущества, арестованного Межрайонным отделом по ИОИП УФССП России по СПб по и/п № 62303/19/78022-СВ от 17.06.2019 г., принадлежащая должникам <...> и <...>, находящаяся в залоге у АО «ОТП Банк», квартира площадью 74,7 кв.м., кад. № 78:12:0630801:4189, по адресу: <...>. Обременение: ипотека. Начальная цена – 4 531 120 руб. без учета НДС. Сумма задатка 226 556 руб. (Лот № 7) (извещение № 131119/31623410/01 от 13.11.2019) **обоснованной**.
2. Организатору торгов Акционерному обществу «Управление» выдать **предписание**.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.