

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-77/2023
по результатам рассмотрения жалобы <...>

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 01.02.2023 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:

- <...>: паспорт гражданина Российской Федерации;
- АО «РАД»: <...>;
- ООО «МОНОЛИТ»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 14.02.2023 № б/н (вх. № 22219-ЭП/23 от 14.02.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «МОНОЛИТ», оператора электронной площадки – АО «РАД» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества (извещение № 22000196780000000007, лоты №№ 1-24) (далее – Жалоба), в соответствии со статьей 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 Гуляева Д.В (далее – Заявитель) от 14.02.2023 № б/н (вх. № 22219-ЭП/23 от 14.02.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «МОНОЛИТ» (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «РАД»

(далее – Оператор) при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества (извещение № 22000196780000000007, лоты №№ 1-24) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов и Оператором при

проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

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

10.02.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации

о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке АО «РАД», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

по адресу www.lot-online.ru (далее – сайт Оператора), дата начала подачи заявок

на участие в Аукционе – 10.02.2023, дата окончания приема (подачи) заявок

на участие в Аукционе – 12.03.2023, дата проведения Аукциона – 15.03.2023 (далее – извещение о проведении Аукциона).

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 Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже имущества, имущественных прав (за исключением имущества, имущественных прав, реализуемых в рамках процедур несостоятельности (банкротства), а также имущества, подлежащего продаже в процессе приватизации) (далее – Регламент).

Согласно Жалобе Организатором торгов для проведения Аукциона был привлечен Оператор и выбран специальный тариф Оператора. При этом Оператором в нарушение требований действующего законодательства Российской Федерации наказывается участникам Аукциона индивидуальное соглашение с Оператором, согласно которому потенциальные участники Аукциона обязаны оплачивать незаконный дополнительный депозитный взнос (гарантийное обеспечение оплаты услуг Оператора) в размере 10% от начальной цены имущества, указанной

в извещении о проведении Аукциона.

Кроме того, по мнению Заявителя, уплата гарантийного обеспечения по итогам проведения конкурентной процедуры в размере 10% от конечной стоимости реализованного имущества является необоснованно высокой и возлагает на лиц, намеревающихся принять участие в Аукционе, дополнительные, необоснованные препятствия для участия в Аукционе. Указанная плата является экономический неоправданной и не соотносится с целями реализации арестованного имущества.

Торги по реализации арестованного 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 гарантийного обеспечения, 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.

При проведении торгов по реализации арестованного имущества в электронной форме удержание (взимание) оператором электронной площадки платы (удержание суммы вознаграждения за услуги Оператора) с победителя торгов допустимо (по аналогии с законодательством о контрактной системе).

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Оператора пояснил, что Оператор взимает вознаграждение с участников торгов за оказание им услуг по предоставлению удаленного доступа к электронной площадке, а также по организационной, консультационной и технической поддержке последних. Оператором не установлена плата за участие в торгах. Основанием для взимания Оператором вознаграждения за

оказываемые услуги фактически является договор оказания услуг, заключаемый с участниками данных торгов.

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 (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.

При этом в извещении о проведении Аукциона указано, что Организатором торгов в качестве оператора электронной площадки выбрано АО «Российский аукционный дом».

Комиссия ФАС России обращает внимание, что АО «Российский аукционный дом» включено в Перечень.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что между АО «Российский аукционный дом» (Исполнитель) и ООО «Монолит» (Заказчик) заключен Договор оказания услуг от 28.11.2022 № РАД-1345-1/22 (далее – Договор), распространяющийся на отношения, при которых ООО «Монолит» (Заказчик) как правообладатель или привлекаемая им для целей организации и проведения продажи специализированная организация осуществляет продажу с использованием программно-аппаратного комплекса принадлежащего АО «Российский аукционный дом» (Исполнитель).

В соответствии с пунктом 4.2 Договора размер вознаграждения и

порядок оплаты услуг АО «Российский аукционный дом» (Исполнитель) для участников продаж (победителя) устанавливается Соглашением об уплате вознаграждения

АО «Российский аукционный дом» за оказанием услуг (далее – Соглашение), размещенным в сети «Интернет» по адресу: <https://lot-online.ru/> в карте лота.

Согласно пункту 1 Соглашения оплата вознаграждения за оказание услуг Оператора взимается с победителей в направлении продаж «арестованное имущество» в процентном соотношении и рассчитывается от итоговой цены реализации лота в размере 10% от итоговой цены реализации лота. Вознаграждение за оказание услуг Оператора включает в себя:

- гарантийное обеспечение, которое рассчитывается в размере 10% от начальной цены, увеличенной на «шаг аукциона» (например: начальная цена лота – 500 000,00 руб., «шаг аукциона» – 50 000,00 руб., таким образом, размер гарантийного обеспечения равен 55 000,00 руб.);
- итоговый платеж в размере разницы между размером гарантийного обеспечения и 10% от итоговой цены лота.

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, не урегулирован порядок взимания и размер гарантийного вознаграждения, операторы электронных площадок самостоятельно определяют размеры тарифов в регламентах (иных распорядительных документах) электронных площадок.

На заседании Комиссии ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что основным критерием выбора Оператора стало количество реализованных на сайте Оператора дополнительных сервисов, которое в настоящее время превышает функциональные возможности иных федеральных площадок включенных в Перечень. В частности, на сайте Оператора реализован следующий функционал:

- возможность заключения трехсторонних договоров в электронной форме;

- сервис взаимодействия с Росреестром;
- обеспечение возможности заключения дополнительных соглашений;
- обеспечение круглосуточной поддержки.

Также представитель Организатора торгов пояснил, что Организатор торгов не направлял письма в адрес Оператора с целью установления индивидуального (специализированного) тарифа в размере 10% от конечной стоимости реализуемого имущества.

Как отмечалось ранее, на Аукционе реализуется 24 лота:

Лот № 1 (вторичные): Земельный участок 1/4 доли площадь 832 кв. м, кадастровый № 61:48:0010204:236, здание жилое 1/4 доли 40,2 кв. м, кадастровый № 61:48:0010204:529, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2116-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, СНТ «Мичуринец», уч. № 2221. Начальная цена 57 800,00 руб. Сумма задатка 28 900,00 руб.

Лот № 2 (вторичные): Нежилое помещение площадью 28 кв. м (гаражный бокс) общая долевая собственность: 1/2, кадастровый № 61:48:0040228:346 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2115-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., ш. Октябрьское, д. 12, бокс № 391. Начальная цена 83 300,00руб. Сумма задатка 41 650,00 руб.

Лот № 3 (вторичные): Нежилое помещение площадью 28,6 кв. м (гаражный бокс), кадастровый № 61:48:0040228:350, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2112-У), имущество расположено по адресу:

Ростовская обл., ш. Октябрьское, д. 12, бокс № 459. Начальная цена 170 000,00 руб. Сумма задатка 85 000,00 руб.

Лот № 4 (вторичные): Нежилое помещение площадью 28 кв. м (гаражный бокс), кадастровый № 61:41:0040205:31, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2113-У), имущество расположено по адресу:

Ростовская обл., ш. Октябрьское, д. 12, бокс № 239. Начальная цена 166 600,00 руб. Сумма задатка 83 300,00 руб.

Лот № 5 (вторичные): Нежилое помещение площадью 31,50 кв. м (гаражный бокс), кадастровый № 61:48:0040247:225, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2111-У), имущество расположено по адресу:

Ростовская обл., г. Волгодонск, ш. Октябрьское, д. 12, бокс № 208.
Начальная цена 187 850,00 руб. Сумма задатка 93 925,00 руб.

Лот № 6: Земельный участок общей площадью 873 кв. м, кадастровый № 61:56:0080148:15, жилой дом общей площадью 64,8 кв. м, кадастровый № 61:56:0080148:40, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 31.01.2023 № 61-96-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Трудовая, д. 8. Начальная цена 705 600,00 руб. Сумма задатка 352 800,00 руб.

Лот № 7: Земельный участок площадью 1500 кв. м, кадастровый № 61:15:0070301:105, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 24.01.2023 № 61-78-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Каменский р-н, Калитвенское с.п., х. Кудинов, ниже участка по ул. Речная, 16. Начальная цена 362 000,00 руб. Сумма задатка 181 000,00 руб.

Лот № 8: Земельный участок площадью 252 кв. м, кадастровый № 61:23:0040101:539, жилое здание площадью 157,10 кв. м, кадастровый № 61:23:0040101:479, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 15.11.2022 № 61-1852-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Милютинский р-н, х. Николаевский, пер. Луговой 2. Начальная цена 2 746 000,00 руб. Сумма задатка 1 373 000,00 руб.

Лот № 9: Земельный участок площадью 2000 кв. м, кадастровый № 61:23:0020701:11, жилое здание площадью 47,10 кв. м, кадастровый № 61:23:0020701:220, вид права: собственность, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 22.11.2022 № 61-1931-У), имущество расположено по адресу:

Ростовская обл., Милютинский р-н, х. Верхнепетровский, ул. Гагарина, 10. Начальная цена 488 000,00 руб. Сумма задатка 244 000,00 руб.

Лот № 10 (вторичные торги): Легковой автомобиль Mitsubishi Lancer 1,6, 2005 г.в., г/н X579TO161, VIN: JMBSNCS3A5U021891 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2103-У). Начальная цена 137 700,00 руб. Сумма задатка 68 850,00 руб.

Лот № 11 (вторичные торги): Автомобиль Лада Калина, 2010 г.в., г/н O526HA161, VIN: ХТА111940В0132324 (находится в залоге), должник <...>

(поручение ТУ Росимущества в РО от 13.12.2022 № 61-2161-У). Начальная цена 112 200,00 руб. Сумма задатка 56 100,00 руб.

Лот № 12: Универсальный магазин два этажа площадью 269,6 кв. м, литер Ап/АА1а, кадастровый № 61:37:0000000:1041, инвентарный № 3011, земельный участок площадью 170 кв. м, кадастровый № 61:37:0010114:165, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 22.11.2022 № 61-1941-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл./, Тарасовский р-н, п. Тарасовский, ул. Островского, д. 154 б. Начальная цена 5 090 000,00 руб. Сумма задатка 2 545 000,00 руб.

Лот № 13: Земельный участок площадью 85 кв. м, кадастровый № 61:37:0010114:15, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 22.11.2022 № 61-1941-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Тарасовский р-н, п. Тарасовский, ул. Островского, д. 154 б. Начальная цена 96 000,00 руб. Сумма задатка 48 000,00 руб.

Лот № 14: Земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый № 61:34:0600019:3178, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 22.11.2022 № 61-1912-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Сальский р-н, с. Сандата. Начальная цена 1 319 000,00 руб. Сумма задатка 659 500 руб.

Лот № 15: Земельный участок для сельскохозяйственного производства площадью 132 000 кв. м, кадастровый № 61:42:0600018:1040, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 30.01.2023 № 61-86-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Чертковский р-н. Начальная цена 1 345 000,00 руб. Сумма задатка 672 500,00 руб.

Лот № 16: Земельный участок для сельскохозяйственного производства площадью 86 840 кв. м, кадастровый № 61:42:0600007:1064, расположены на земельном участке 1) здание нежилое кирпичное площадью 412,10 кв. м, кадастровый № 61:42:0600007:774, 2) здание нежилое кирпичное площадью 781 кв. м, кадастровый № 61:42:0600007:771, 3) здание нежилое кирпичное площадью 749,90 кв. м, кадастровый № 61:42:0600007:772, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 30.01.2023 № 61-85-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Чертковский р-н, в границах кадастрового квартала 61:42:0600007. Начальная цена 6 618 000,00 руб. Сумма задатка 3 309 000,00 руб.

Лот № 17: Транспортное средство KIA РИО, цвет красный, 2012 г.в., г/н В936ХТ161, VIN Z94CB41AACR060445 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 23.11.2022 № 61-1982-У). Начальная цена 416 000,00 руб. Сумма задатка 208 000,00 руб.

Лот № 18 (вторичные): Автомобиль Джили Эмгранд Х7, цвет черный, 2015 г.в., г/н B064Y0161, VIN: Y4K8752S4EB006327 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2091-У). Начальная цена 404 812,5 руб. Сумма задатка 202 406,25 руб.

Лот № 19: Автотранспортное средство LADA NEX XRAY CROSS, белого цвета, 2020 г.в., Y797AH761 г/н, VIN: XTAGAB440L1289622 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 29.12.2022 № 61-2224-У). Начальная цена 632 225,25 руб. Сумма задатка 316 112,62 руб.

Лот № 20: 1/2 доли квартиры площадью 45,4 кв. м, кадастровый № 61:02:0120134:961, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 25.11.2022 № 61-2060-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Платова д. 68. Начальная цена 1 485 761,00 руб. Сумма задатка 742 880,50 руб.

Лот № 21: 1/2 доли земельного участка (земли населенных пунктов) площадью 1 400 кв. м, кадастровый № 61:02:0050305:151, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 25.11.2022 № 61-2056-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, х. Истомино, ул. Победы 8А. Начальная цена 186 000,00 руб. Сумма задатка 93 000,00 руб.

Лот № 22: Транспортное средство DUTSUN ON-DO, 2019 г.в., г/н H644AO761, VIN: Z8NBAABD0L0111499 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 25.11.2022 № 61-2055-У). Начальная цена 383 500,00 руб. Сумма задатка 191 750,00 руб.

Лот №23 (вторичные): Автомобиль Hyundai Solaris, 2013 г.в., г/н A494BA01, VIN: Z94CT41CADR227926, (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2121-У). Начальная цена 219 300,00 руб. Сумма задатка 109 650,00 руб.

Лот №24: Земельный участок общей площадью 1 491 кв. м, кадастровый № 61:02:0060101:1006, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 25.11.2022 № 61-2061-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, х. Ленина, ул. Береговая, д.6. Начальная цена 1 166 000,00 руб. Сумма задатка 583 000,00 руб.

Как уже отмечалось ранее, дата окончания срока приема (подачи) заявок на участие в Аукционе – 12.03.2023.

Таким образом, по состоянию на дату направления Жалобы и принятия

Комиссией ФАС России настоящего решения срок приема (подачи) заявок на участие в Аукционе не окончен.

Следовательно, принимая во внимание вышеизложенный факт, не представляется возможным сделать однозначный вывод о том, что установление вознаграждения в размере 10% от итоговой цены могло отрицательно повлиять на принятие потенциальными участниками Аукциона решения об участии в Аукционе.

Комиссия ФАС России считает необходимым отметить, что Заявителем также

поданы жалобы от 14.02.2023 №№ б/н (вх.№№ 22196-ЭП/23, 22198-ЭП/23, 22219-ЭП/23, 22200-ЭП/23 от 14.02.2023) аналогичного содержания на действия

Организатора торгов и Оператора. Указанные жалобы были приняты к рассмотрению ФАС России в порядке, установленном статьей 18.1 Закон о защите конкуренции.

Таким образом Заявитель обжалует 5 аукционов по реализации арестованного имущества (извещения №№ 22000196780000000003 – 22000196780000000007), проводимых Организатором торгов на сайте Оператора, что в совокупности составляет 79 лотов общей стоимостью 173 017 605,04 руб.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России установлено, что Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал, запрос на ознакомление с реализуемым имуществом не направлял. Кроме того, из представленных письменных пояснений Оператора следует, что денежные средства на расчетном счете Заявителя отсутствовали, в том числе и в период обжалуемых действий Организатора торгов и Оператора.

На основании изложенного, а также принимая во внимание, что Заявителем в составе Жалобы не представлено материалов, подтверждающих заявленный довод Жалобы, Комиссия ФАС России не может сделать однозначный вывод, что выбор Организатором торгов для проведения Аукциона Оператора, устанавливающего размеров вознаграждения за услуги оператора электронной площадки – 10% от итоговой цены реализуемого на торгах

имущества, привел
к сокращению количества участников (потенциальных участников)
Аукциона.

Таким образом, довод Жалобы не доказан Заявителем и не находит
своего подтверждения.

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

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу <...> от 14.02.2023 № б/н (вх. № 22219-ЭП/23 от 14.02.2023)
на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «МОНОЛИТ»,
оператора электронной площадки – АО «РАД» при организации и
проведении аукциона по продаже арестованного имущества (извещение
№ 22000196780000000007, лоты №№ 1-24) необоснованной.

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