

РЕШЕНИЕ,

Резолютивная часть решения оглашена «09» января 2020

В полном объеме решение изготовлено «14» января 2020
Санкт-Петербург

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

ВрИО заместителя руководителя управления, председателя
Комиссии;

начальника отдела контроля торговых органов власти, члена
Комиссии;

ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торговых органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителя ООО «Бизнес-Стиль» (далее – Организатор торгов)

В отсутствие физического лица (далее - Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания КОМИССИИ:

В отсутствие представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, надлежащим образом 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. №39004-ЭП/19 от 23.12.2019) на действия Организатора торгов – ООО «Бизнес-Стиль» при организации и открытого аукциона по

продаже арестованного имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №**051219/2640074/01**, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № **051219/2640074/01**, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 08.12.2019.

Предметом аукциона является: **Лот №1 повторные** Подвергнутое аресту по и/п №80153/19/78012-ИП от 17.04.2019 и находящееся в залоге у ООО КБ "Транснациональный Банк", и принадлежащее должнику имущество: квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Пулковская, д.13, лит.А, кв.233, общ. пл. 66,7 кв.м., кадастровый номер <...> :14:0007679:4624, обременение: ипотека. Начальная цена 4552326.84 руб. НДС не облагается.

Заявки на участие в аукционе, с прилагаемыми к ним документами, подписанные электронной цифровой подписью, направляются в электронной форме на ЭТП <http://229etp.ru> в период с 09.12.2019 с 11-00 по 17.12.2019 до 15-00.

Подведение итогов приема заявок осуществляется 18.12.2019 в 14:00 и оформляется Организатором торгов соответствующими протоколами.

Дата проведения торгов: 19.12.2019 в 11:00.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов при проведении процедуры торгов нарушил требования действующего законодательства.

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

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного аукциона, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Применительно к регулированию порядка реализации арестованного имущества применяются правила, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – «Федеральный закон №229-ФЗ») и от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Федеральный закон №102-ФЗ»).

Так, согласно части 1 статьи 449.1 ГК РФ (введена Федеральным законом от 08.03.2015 №42-ФЗ) под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

В соответствии с частью 4 статьи 449.1 извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство. Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Федерального закона №102-ФЗ 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.

Согласно пункту 3 статьи 57 Федерального закона №102-ФЗ организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого

имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Согласно документации об аукционе, прием заявок производится с 09.12.2019 по 17.12.2019 до 15:00. Подведение итога приема заявок по аукциону осуществляется – 18.12.2019 в 14:00.

Правила исчисления сроков закреплены в главе 11 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

В силу статьи 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Таким образом, учитывая, что размещение извещения осуществлено на сайте torgi.gov.ru 08.12.2019 сроки подачи заявки на участие в торгах следует считать с 09.12.2019, как установлено аукционной документацией.

Является очевидным, что срок подачи заявок составляет 9 календарных дней (2 выходных и 7 рабочих).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 16.04.2013 N 2823/11, оценка соблюдения срока подачи заявок на участие в торгах должна производиться исходя из цели его установления, направленной в том числе на защиту конкуренции, и с учетом того, что данный срок является гарантией участия в аукционе всех желающих, обеспечиваемой организатором торгов в качестве публичной обязанности в соответствии с законодательством.

Следовательно, оценка соблюдения правил проведения торгов в указанной части должна производиться с учетом необходимости обеспечения таким публичным сроком возможности совершения потенциальным участником аукциона как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и

сопутствующих ей, ввиду чего такой срок должен обеспечивать разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах.

Пунктом 7.3 Регламента проведения торгов на площадке ООО «Единая торговая площадка Республики Башкортостан» определен перечень документов и сведений необходимых для регистрации на электронной площадке.

Согласно пункту 7.5 указанного регламента Оператор ЭТП в течении пяти рабочих дней со дня поступления указанных документов и сведений, указанных в пункте 7.3 принимает решение о регистрации или отказе в регистрации и уведомляет Заявителя о принятом решении.

Учитывая вышеизложенное, является очевидным, что установленный Организатором срок не обеспечивает разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах.

Вместе с тем, Заявитель указывает, что Организатор торгов не опубликовал сообщение о проведении торгов в печатном издании.

Согласно пункту 3 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 66 от 30.01.2013, организатор торгов не позднее дня, следующего за днем опубликования извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, направляет информацию для размещения на официальном сайте, которая должна быть указана в извещении в соответствии со статьей 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также информацию о наименовании и номере периодического издания, в котором организатором торгов опубликовано извещение о предстоящих торгах, и дате опубликования указанного извещения.

Извещение о проведении торгов опубликовано в газете «Санкт-Петербургские Ведомости» № 231(6584) от 09.12.2019, о чем опубликована информация в сообщении о торгах на сайте <http://torgi.gov.ru> в разделе «Общие».

Таким образом, довод Заявителя о не опубликовании извещения о проведении торгов в печатном издании не находит своего подтверждения.

Далее Заявитель указывает, что Организатор торгов установил

неправомерные требования к заключению письменного договора о задатке.

Комиссией установлено, что в сообщении о проведении торгов указано следующее: «По всем лотам задаток составляет 5% от начальной продажной стоимости. По всем лотам шаг аукциона составляет 10000.00 руб. Задаток должен поступить на реквизиты Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области ОГРН 1097847130886, ИНН 7838426520, КПП 784001001 УФК по городу Санкт-Петербургу (Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области л/с 05721A16220), р/с 40302810500001000001, БИК 044030001 не позднее 17.12.2019. В назначении платежа указывать наименование Организатора торгов: ООО "Бизнес-Стиль". Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Организатора торгов. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств Победителя торгов по оплате приобретенного имущества. Настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 Г.К. РФ, исходя из этого **денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без подписанного претендентом и заполненного договора о задатке, который в отсканированном виде прикладывается в составе пакета документов на участие в торгах.** Торги проводятся в соответствии со статьями 87, 89, 90 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»; статьей 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; статьями 447-449 ГК РФ, регламентом электронной торговой площадки (далее -ЭТП)».

Учитывая, что торги проводятся в электронной форме, посредством использования электронной площадки, Организатором торгов опубликованы реквизиты счетов для перечисления задатка, извещения направлено на привлечение неограниченного круга лиц, Организатор торгов не в праве отказать в заключении договора о задатке, то информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, а подача заявителем заявки перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор считается заключенным в письменной форме.

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. Учитывая изложенное, при определении порядка проведения аукциона, в том числе определении правил внесения задатка и проверке их соблюдения, его организатор должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов. Организатор торгов устанавливая требование об подписании претендентом и заполнении договора о задатке, который в отсканированном виде прикладывается в составе пакета документов на участие в торгах не создает необоснованные препятствия потенциальным покупателям к участию в спорных торгах.

Заявитель не доказал, что данное требование воспрепятствовало ему внести задаток и участвовать в торгах.

Заявитель также указывает, что установление тарифов, обязывающих участника торгов платить вознаграждение оператору электронной площадки противоречит действующему законодательству.

Представитель Организатора торгов пояснил, что согласно пункту 11 Регламента электронной площадки участник торгов уплачивает вознаграждение Оператору электронной площадки только в случае признания участника Победителем торгов.

Комиссия отмечает, что каждый участник, регистрируясь на сайте электронной площадки, подписывает договор присоединения с электронной площадкой, тем самым соглашаясь с Регламентом, тарифами и условиями электронной площадки. Указанные тарифы одинаковы (фиксированы) для любого заинтересованного лица, прозрачны и понятны, что исключает нарушение конкуренции и создания преимущественного положения отдельным лицам. Действующим законодательством не запрещено взимание денежных средств с победителя торгов.

Заявитель в жалобе указывает, что согласно Определению

Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.11.2019 по делу А56-84264/2019 должник Титов М.В. признан банкротом и в отношении него введена процедура реструктуризации долгов.

Относительно данного довода Организатор торгов пояснил, что на момент проведения торгов исполнительное производство судебным приставом-исполнителем не приостанавливалось, ограничения распоряжения имуществом, наложенным в ходе исполнительного производства, не снимались.

Вместе с тем, согласно пункту 1 части 1 статьи 18. 1 Закона о защите конкуренции статьи 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 N 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

Обжалование действий судебного пристава-исполнителя не относятся к полномочиям антимонопольного органа в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и могут быть обжалованы в судебном порядке.

Также представитель Организатора торгов пояснил, что Заявитель заявку на участие в торгах не подавал, задаток не оплачивал и за какими-либо разъяснениями не обращался.

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 физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Бизнес-Стиль» нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», по установлению короткого срока приема заявок которое может привести к ограничению конкуренции при проведении торгов.
3. Предписание не выдавать.