

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8577/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.06.2023 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «СТЭП», ООО «Лекс Лэнд Консалтинг»,

в отсутствие представителей «...», ТУ Росимущества по Московской области, Управление Росреестра по Московской области, извещенных надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России от 26.06.2023 № НП/26351/23,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия оператора электронной площадки - ООО «СТЭП» (далее — Оператор ЭТП) при проведении ООО «Лекс Лэнд Консалтинг» (далее — Организатор торгов) аукциона в электронной форме по реализации имущества должника: КВ: 41,1 кв.м., адр.: МО, г. Лыткарино, ул. Набережная, д. 11, кв. 96, К/Н: 50:53:0020105:1071, Н/Ц: 1 804 800 руб., соб.: «...», П.151-Л (извещение № 22000012830000000075, лот № 7, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Оператора ЭТП при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС России от 15.06.2023 № 04/47073/23.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи. Инструкция по подключению и использованию системы

TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьями 447-449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также в соответствии с регламентом, тарифами, порядком регистрации на электронной торговой площадке (далее также — ЭТП, Оператор ЭТП) и иными локальными документами ЭТП. Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи

с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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.

Извещения о проведении Торгов размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

В соответствии с частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве 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.

Согласно части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно доводам жалобы Заявитель оспаривает выбранную Организатором торгов электронную площадку для проведения торгов, поскольку тарифы установленные на выбранной электронной торговой площадке имеют необоснованно завышенный размер платы.

В обоснование своей позиции, Заявитель в жалобе указывает, что на выбранной Организатором торгов ЭТП программный функционал площадки не позволяет потенциальному участнику торгов направить заявку для участия в торгах до пополнения счета участника на электронной площадке на сумму, равняющуюся 10% от начальной цены торгов.

Организатор торгов и Оператор ЭТП с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Организатор торгов является уполномоченной специализированной организацией на основании заключенного с ТУ Росимущества в Московской области государственного контракта № 100095304122100047 от 22.12.2022 на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество (далее – Государственный контракт).

На основании Государственного контракта и в соответствии с поручением ТУ Росимущества в Московской области № 151-А от 24.05.2023 Организатором торгов опубликовано извещение № 22000012830000000075 по лоту №7 от 29.05.2023 по реализации арестованного заложенного недвижимого имущества должника – квартиры, расположенной по адресу: МО, г. Лыткарино, ул. Набережная, д. 11, кв. 96, 41,1 кв.м., кадастровый номер: 50:53:0020105:1071, начальная продажная цена: 1 804 800 руб., собственник: «...» на официальном сайте Российской Федерации в информационнотелекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (далее - Извещение).

Согласно Извещению Организатором торгов установление следующие условия проведения торгов.

Дата начала приема заявок: 29.05.2023 20:00.

Дата окончания приема заявок: 13.06.2023 в 11:00.

Дата проведения торгов: 15.06.2023 в 13:00.

Форма торгов: открытый по составу участников и форме подачи ценового предложения аукцион.

Шаг аукциона: 2 000 руб.

Аукцион проводится в сети Интернет на сайте ООО «СТЭП» (ЭТП) по адресу: <https://el-torg.net/>.

Претендент должен ознакомиться с Регламентом, принять условия ЭТП и пройти регистрацию на ЭТП.

В случае, если претендент был ранее зарегистрирован на ЭТП и его регистрация является на дату торгов актуальной, повторная регистрация не требуется. После регистрации на ЭТП претендент направляет оператору ЭТП заявку и прилагаемые к ней документы в соответствии с требованиями, указанными в настоящем Извещении.

При этом Комиссия считает необходимым отметить, что специального порядка проведения публичных торгов в рамках исполнительного производства законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Порядок выбора Организатором торгов электронной торговой площадки, на которой будут проводиться публичные торги, законодательством Российской Федерации не регламентирован.

В отношении доводов Заявителя о несогласии с тарифами, установленными Регламентом ЭТП, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Исходя из изложенного, Организаторы торгов вправе заключать договоры с

электронными площадками для проведения торгов в электронной форме и определять его условия по своему усмотрению.

В свою очередь, законодательством Российской Федерации не установлен размер вознаграждения, уплачиваемого операторам электронных площадок, на которых проводятся торги. Организаторы торгов вправе выбирать любую электронную торговую площадку по своему усмотрению.

При этом Комиссия отмечает, что право на участие в торгах в электронной форме возникает у всех участников торгов и не предоставляет преимущественных условий тому или иному субъекту.

Цены, определенные на ЭТП, являются едиными для любых лиц, выразивших желание принять участие в торгах.

Комиссия отмечает, что по условиям тарифов Регламента ЭТП, комиссионное вознаграждение ЭТП взимается не с каждого участника торгов, а только с победителя торгов.

Согласно ст. 381.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, обеспечительный платеж – как способ обеспечения исполнения обязательства в будущем оплатить услуги ЭТП. Обеспечительный платеж направляется на Лицевой счет Пользователем на срок с момента подачи Пользователем Заявки на участие в Электронной процедуре по день, следующий за датой составления Протокола о подведении результатов торгов Организатором торгов.

На момент проведения торгов денежные средства, зачисленные на лицевой счет участника, являются собственностью участника.

После завершения торгов обеспечительный платеж возвращается участнику, который не стал победителем торгов либо торги признаны несостоявшимися по заявлению такого участника в течение пяти рабочих дней с даты направления заявления.

Комиссия считает необходимым отметить, что оплата ЭТП осуществляется только лицом, с которым заключается договор по итогам торгов.

В свою очередь, Комиссия отмечает, что действующее законодательство не регламентирует действия электронных торговых площадок по установлению ими определенного размера и случаев взимания с участников торгов денежного вознаграждения за участие в торгах и (или) за заключение договора по результатам проведения таких торгов, при этом порядок выбора организатором публичных торгов (специализированной организацией) электронной торговой площадки, на которой будут проводиться публичные торги, законодательством Российской Федерации также не регламентирован.

Сам факт несогласия с финансовыми условиями взаимодействия с Оператором ЭТП не может свидетельствовать о нарушении прав и законных интересов Заявителя.

Помимо этого, согласно позиции ФАС России, изложенной в письме от 10.09.2021 № ГМ/76724/21, при проведении торгов по реализации арестованного имущества в электронной форме удержание (взимание) оператором электронной площадки

суммы комиссионного обеспечения (платы) с лица, с которым заключается договор, допустимо. При этом поскольку на сегодняшний день положениями законодательства, устанавливающего порядок реализации арестованного имущества, не урегулирован порядок взимания и размеры комиссионного обеспечения (платы), операторы электронных площадок самостоятельно определяют размеры тарифов в регламентах электронных площадок.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств, каким именно образом действия Организатора торгов нарушили его права и интересы, действительных доказательств свидетельствующих о наличии препятствий подать заявку на участие в оспариваемых торгах Комиссии не представлено.

Также Заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств, опровергающих установленные обстоятельства не представил, равно как и не представил доказательств того, что Организатором торгов нарушена какая-либо норма права.

В рассматриваемом случае Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства при проведении Торгов.

В связи с изложенным, доводы Заявителя не находят своего подтверждения и признаются Комиссией необоснованными.

Заявитель, как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений Закона об исполнительном производстве, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Оператора ЭТП при проведении Организатором торгов Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 26.06.2023 № НП/26351/23.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.