

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-172/2023

по результатам рассмотрения жалобы <...>

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 04.05.2023 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:

– <...> – уведомлена надлежащим образом, на рассмотрение жалобы не явилась;

– ООО «АКТАРУС»: <...>;

– АО «Сбербанк-АСТ»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 13.03.2023 № б/н, направленную письмом Московского УФАС России от 18.04.2023 № НП/16699/23 (вх. № 58659-ЭП/23 от 18.04.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «АКТАРУС», оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного заложенного имущества должника <...>: квартира площадью 65, 4 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Госпитальный Вал, д. 5, стр. 12, кв. 95, кадастровый № 77:01:0003029:3386 (извещение № 23000007130000000078, лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 13.03.2023 № б/н, направленная письмом Московского УФАС России от 18.04.2023 № НП/16699/23 (вх. № 58659-ЭП/23 от 18.04.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО

«АКТАРУС» (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» (далее – Оператор) при организации и проведении аукциона по продаже арестованного заложенного имущества должника <...>: квартира площадью 65, 4 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Госпитальный Вал, д. 5, стр. 12, кв. 95, кадастровый № 77:01:0003029:3386 (извещение № 23000007130000000078, лот № 1) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов, 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.

20.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ», расположенной по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.sberbank-ast.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 21.03.2023 в 09:00 (МСК), дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 26.04.2023 в 18:00 (МСК), дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 27.04.2023, дата и время проведения Аукциона – 28.04.2023 в 12:00 (МСК), начальная цена продажи – 18 500 000,00 руб., размер задатка для участия в Аукционе – 925 000,00 руб., шаг Аукциона – 185 000,00 руб. (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 торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» Универсальной торговой площадки, утвержденным генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» <...> 06.02.2023 (далее – Регламент), Регламентом универсальной торговой платформы «Сбербанк-АСТ»,

утвержденным генеральным директором 10.11.2021 (далее – Регламент УТП).

Согласно Жалобе потенциальные участники Аукциона, помимо задатка, обязаны оплатить стоимость услуг Оператора, которая составляет 2 220 000,00 руб.

По мнению Заявителя, указанное требование является неправомерным, не соответствует целям исполнительного производства и не нацелено на реализацию имущества должника по максимальной цене.

Таким образом, установление необоснованно высокого вознаграждения Оператора отсекает потенциальных претендентов на участие в Аукционе на стадии подачи заявок на участие в Аукционе.

Комиссия ФАС России отмечает, что торги по реализации арестованного заложенного 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 комиссионного залога, 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.

По мнению Комиссии ФАС России, при проведении торгов по реализации арестованного заложенного имущества в электронной форме взимание оператором электронной площадки вознаграждения (комиссионного сбора) с победителя торгов допустимо (по аналогии с законодательством о контрактной системе).

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 в соответствии с законодательством о контрактной системе (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.

Согласно пункту 1 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно Аукционной документации реализации на Аукционе подлежит: квартира площадью 65, 4 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Госпитальный Вал, д. 5, стр. 12, кв. 95, кадастровый № 77:01:0003029:3386.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона Организатором торгов в качестве оператора электронной площадки выбрано АО «Сбербанк-АСТ», местом проведения Аукциона указан сайт Оператора.

Комиссия ФАС России отмечает, что АО «Сбербанк-АСТ» включено в Перечень.

Согласно извещению о проведении Аукциона подача заявки на участие в Аукционе, проведение Аукциона осуществляются в соответствии с Регламентом.

Разделом 2 Регламента УТП установлено, что депозит – денежные средства на Лицевом счете пользователя, заблокированные оператором в

качестве обеспечения оплаты услуг.

В соответствии с пунктом 13.1 Регламента УТП при регистрации в качестве организатора процедуры закупки/продажи в торговой секции, предусматривающей тариф для оплаты услуг Оператора, пользователь выбирает соответствующий тариф и заключает с Оператором договор присоединения об оказании услуг.

Согласно пункту 13.3 Регламента УТП Оператор предоставляет пользователям возможность использовать бесплатные сервисы сайта Оператора и торговых секций, если бесплатные сервисы предоставляются на сайте Оператора и в торговых секциях. Бесплатные сервисы доступны всем пользователям после регистрации на сайте Оператора и в торговой секции. Информация о предоставляемых бесплатных сервисах порядке их использования размещается в открытой части сайта Оператора и торговой секции.

Пользователь при регистрации с применением электронной подписи в торговой секции, предусматривающей выбор тарифа, обеспечивает наличие на лицевом счете денежных средств для оплаты услуг Оператора в соответствии с выбранным тарифом. Оператор обеспечивает возможность пользователю сайта Оператора в личном кабинете получать информацию о состоянии лицевого счета.

В соответствии с пунктом 13.4 Регламента УТП пользователь, зарегистрированный с применением электронной подписи, вправе изменить выбранный тариф на тариф с большим набором услуг Оператора и более высокой стоимостью. Пользователь осуществляет оплату тарифа с более высокой стоимостью на основании перерасчета ранее оплаченных сумм, произведенного Оператором с учетом истекшего оплаченного периода оказания услуг.

Согласно пункту 13.5 Регламента УТП после регистрации пользователя, зарегистрированного с применением электронной подписи в качестве организатора процедуры закупки/продажи в одной или нескольких торговых секциях, предусматривающих выбор тарифа, Оператор списывает денежные средства со счета такого пользователя в размере стоимости оказываемых услуг в соответствии с выбранным тарифом, действующим в соответствующей торговой секции, открывает такому пользователю функционал организации закупок/продаж в торговой секции (секциях) в соответствии с заявлением на регистрацию

и регламентом соответствующей торговой секции.

В соответствии с пунктом 13.6 Регламента УТП после регистрации пользователя в качестве участника процедуры закупки/продажи в одной или нескольких торговых секциях и перечисления на лицевой счет денежных средств в размере депозита или установленного тарифа, Оператор открывает такому пользователю функционал участия в закупках/продажах в торговой секции (секциях) в соответствии с регламентом соответствующей торговой секции.

Согласно пункту 13.10 Регламента УТП тарифы на услуги и условия применения тарифов устанавливаются Оператором и размещаются в открытой части сайта Оператора и в торговой секции.

Возможность выбора тарифа доступна пользователям, зарегистрированным с применением электронной подписи.

Услуги в рамках оплаченного тарифа считаются оказанными в полном объеме с момента предоставления пользователю доступа к использованию функционала сайта Оператора в объеме выбранного тарифа. Предоставление услуг пользователю по выбранному тарифу осуществляется Оператором в течение всего оплаченного периода.

Пользователи, являющиеся организаторами процедуры закупки/продажи в персональной торговой секции, могут устанавливать тарифы на дополнительные услуги, порядок предоставления и оплаты которых определяется такими Организаторами и не относится к компетенции Оператора.

Изменение тарифов осуществляется Оператором в одностороннем порядке. Публикация информации об изменении тарифов осуществляется Оператором путем обязательного размещения новых тарифов в открытой части сайта Оператора с указанием срока начала их действия.

Разделом 21 Регламента определен порядок проведения аукциона в электронной форме по реализации имущества должников.

Согласно пункту 21.1 Регламента проведение аукциона в электронной форме осуществляется в торговой секции в соответствии с Законом об ипотеке, Законом об исполнительном производстве с учетом особенностей, указанных в разделе 21 Регламента.

В соответствии с пунктом 21.3 Регламента подача, изменение, отзыв заявки на участие, определение участников осуществляются в соответствии с разделами 3.2 и 3.3 Регламента.

Согласно пункту 3.2.7 Регламента если извещением установлено перечисление задатка и/или депозита, и/или сбора за участие на реквизиты Оператора, претендент для участия в торгах осуществляет перечисление денежных средств на банковские реквизиты Оператора, размещенные в открытой части сайта Оператора и торговой секции. Подача претендентом заявки на участие в торгах является поручением Оператору произвести блокирование на лицевом счете претендента свободных денежных средств в размере задатка и/или депозита, и/или сбора за участие в порядке, предусмотренном Регламентом.

В соответствии с пунктом 21.7 Регламента Оператор списывает с лицевого счета победителя аукциона денежные средства в размере депозита, указанного в извещении, после подписания электронной подписью организатором процедуры протокола об итогах (если извещением установлено перечисление депозита на реквизиты Оператора).

Комиссией ФАС России установлено, что согласно извещению о проведении Аукциона, опубликованному на официальном сайте и сайте Оператора, Организатором торгов установлено требование о перечислении задатка для участия в Аукционе на реквизиты Оператора.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Оператора сообщил, что Организатором торгов для перечисления задатка для участия в Аукционе был выбран лицевой счет Оператора.

27.01.2023 на сайте Оператора было опубликовано сообщение о введении Оператором с 02.02.2023 тарифного плана «Расширенный» для торгов по реализации арестованного имущества. Подключение организатора к тарифному плану «Расширенный» осуществляется Оператором по заявлению, направленному на электронную почту property@sberbank-ast.ru, до публикации в ГИС торги (официальный сайт) извещения.

08.02.2023 (исх. № 112/1) Оператору поступило заявление Организатора торгов о переводе Организатора торгов на тариф «Расширенный».

Согласно тарифу «Расширенный» в случае, если организатором торгов устанавливается условие о перечислении денежных средств в качестве задатка

на реквизиты оператора электронной площадки, а также используется для работы

в торговой секции тарифный план «Расширенный», **размер депозита рассчитывается как 10% от начальной цены лота, кроме того НДС 20%.**

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов сообщил, что Организатором торгов был выбран тариф «Расширенный», в рамках которого Оператором предоставляются дополнительные услуги для участников торгов, которые превышают стандартные функциональные возможности сайта Оператора, а именно:

- перечисление участником денежных средств в качестве задатка на реквизиты оператора;
- ускоренная регистрация потенциальных покупателей (по запросу);
- выделенная линия поддержки 24/7 ((495)-539-59-25);
- экспертиза по формированию заявки на участие в торгах (консалтинг);
- консультирование участников по порядку участия в процедуре торгов;
- обучающие мероприятия для участников по работе на электронной площадке.

По мнению представителя Организатора торгов, взимание Оператором в рамках тарифа «Расширенный» депозита в размере **10% от начальной цены лота, кроме того НДС 20%, является платой за оказание участнику торгов дополнительных услуг Оператора, потребность в которых возникает в процессе участия в торгах.**

Комиссией ФАС России установлено, что в настоящее время положениями законодательства, устанавливающего порядок проведения торгов по продаже арестованного имущества, арестованного заложенного имущества не урегулирован порядок взимания и размер вознаграждения (комиссионного сбора), операторы электронных площадок самостоятельно определяют размеры тарифов в регламентах (иных распорядительных документах) электронных площадок.

Вместе с тем Комиссией ФАС России также установлено, что согласно информации, размещенной в открытой части официальных сайтов электронных площадок, включенных в Перечень, все указанные операторы могут проводить торги по реализации арестованного

имущества.

При этом размер вознаграждения за услуги оператора электронной площадки варьируется, например:

- АО «ЕЭТП»: 1% от начальной цены договора, но не более 40 000,00 руб.;
- АО «Сбербанк-АСТ»: 7 800,00 руб. (при начальной цене лота от 300 000,01 руб.) в случае уплаты задатка на реквизиты организатора торгов.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 2 Закона об исполнительном производстве задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций (далее – кредиторы), а также в целях обеспечения исполнения обязательств по международным договорам Российской Федерации.

Целью реализации арестованного имущества посредством проведения торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество для погашения задолженности должника путем привлечения большого количества участников торгов.

Действия, касающиеся определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получение максимальной выручки.

Как отмечалось ранее, начальная цена продажи – 18 500 000,00 руб., размер задатка для участия в Аукционе – 925 000,00 руб., шаг Аукциона – 185 000,00 руб.

Следовательно, потенциальный победитель Аукциона должен будет заплатить 10% от предложенной им цены, **кроме того НДС 20%**, но не менее 2 220 000,00 руб.

Согласно информации, размещенной 27.04.2023 на официальном сайте, заявок на участие в Аукционе не поступало.

По мнению Комиссии ФАС России, выбор Организатором торгов тарифа «Расширенный» с вознаграждением Оператора в размере 10%, кроме того НДС 20%, от начальной цены продажи имущества на Аукционе могло отрицательно повлиять на принятие потенциальными участниками Аукциона решения об участии в Аукционе.

На основании изложенного Комиссия ФАС России приходит к выводу, что переход Организатора торгов на тариф «Расширенный», устанавливающий один из максимальных размеров вознаграждения за услуги оператора электронной площадки – 10%, кроме того НДС 20%, от начальной цены реализуемого на торгах имущества, могло привести к сокращению количества участников (потенциальных участников) торгов по реализации арестованного имущества, арестованного заложенного имущества, к предложению такими участниками более низких цен за реализуемое имущество (с учетом, что победителю торгов необходимо уплатить размер вознаграждения (комиссионного сбора) и, как следствие, к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, что является нарушением статьи 17 Закона о защите конкуренции

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:

1. Признать жалобу <...> от 13.03.2023 № б/н, направленную письмом Московского УФАС России от 18.04.2023 № НП/16699/23 (вх. № 58659-ЭП/23 от 18.04.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «АКТАРУС», оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного заложенного имущества должника Кузьминой Ю.В.: квартира площадью 65, 4 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Госпитальный Вал, д. 5, стр. 12, кв. 95, кадастровый № 77:01:0003029:3386 (извещение № 23000007130000000078, лот № 1),

обоснованной в части действий ООО «АКТАРУС», выразившихся в выборе для проведения Аукциона тарифа «Расширенный».

2. Выдать организатору торгов – ООО «АКТАРУС» обязательное для исполнения предписание.

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