

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-10/2023

по результатам рассмотрения жалобы ООО «БС Консалтинг» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 25.01.2023 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:

– ООО «БС Консалтинг»: <...>;

– ООО «Монолит»: уведомлено надлежащим способом, представители на рассмотрение жалобы не явились;

– АО «Российский аукционный дом»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ООО «БС Консалтинг», направленную письмом Ростовского УФАС России

от 13.01.2023 № ТА/208/23 (вх. № 3953-ЭП/23 от 13.01.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Монолит», оператора электронной площадки – АО «Российский аукционный дом» при организации и проведении торгов по продаже арестованного (извещение № 22000196780000000001, лоты №№ 17, 18) 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 ООО «БС Консалтинг» (далее – Заявитель), направленная письмом Ростовского УФАС России от 13.01.2023 № ТА/208/23 (вх. № 3953-ЭП/23 от 13.01.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Монолит» (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «Российский аукционный дом» (далее – Оператор) при организации и

проведении торгов
по продаже арестованного имущества (извещение №
22000196780000000001, лоты
№№ 17, 18) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов и Оператором при организации и проведении Аукциона нарушены положения действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Заявителя и Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

21.12.2022 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 размещено извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке Оператора, расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://auction-house.ru/> (далее – сайт Оператора), дата и время окончания приема (подачи) заявок на участие в Аукционе – 18.01.2023 в 12:00 (МСК), дата и время проведения Аукциона – 23.01.2023 в 11:00 (МСК), начальная цена продажи имущества – 48 821 829,60 рублей (лот № 17); 46 254 334,80 рублей (лот № 18) (далее – Извещение о проведение 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), 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).

1. Согласно доводу Жалобы нарушение прав и законных интересов Заявителя со стороны Организатора торгов выразилось в указании в Извещении о проведении Аукциона противоречивой информации о реализуемом имуществе, в частности указан неправильный

кадастровый номер.

В части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве указано, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

При этом согласно части 2 статьи 448 ГК РФ 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 Извещении о проведении Аукциона указано, что реализации подлежит: помещение техническое площадью 510 кв.м, кадастровый № **61:44:0031105:93**, должник ООО «Атомкотломаш» (поручение ТУ Росимущества в РО от 07.12.2022 № 61-2150-У).

В письменных пояснениях представитель Организатора торгов пояснил, что при формировании Извещения о проведении Аукциона на официальном сайте была допущена техническая ошибка, а именно указан кадастровый № **61:44:0031105:93** вместо кадастрового № **61:44:0031105:99**. Кроме того, 29.12.2022 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано сообщение, содержащее данную информацию.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу о том, что потенциальные участники были уведомлены Организатором торгов о наличии технической ошибки в указании кадастрового номера реализуемого недвижимого имущества.

Таким образом, довод Жалобы не находит своего подтверждения.

2. Исходя из текста Жалоба нарушение норм действующего законодательства Российской Федерации выразилось в заключении

индивидуального соглашения между Организатором торгов и Оператором, согласно которому потенциальные участники 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 возлагает на лиц, намеревающихся принять участие в торгах, дополнительные, необоснованные препятствия для участия. Указанная плата является экономически неоправданной и не соотносится с целями реализации арестованного имущества.

Комиссия ФАС России отмечает, что торги по реализации арестованного имущества проводятся в соответствии с Законом об исполнительном производстве, Законом об ипотеке, статьями 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

При этом указанными положениями 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).

В письменных пояснениях представитель Оператора указал, 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. Фактически Оператором взимается вознаграждение с участников торгов за оказание клиенту дополнительных услуг, которые не связаны с непосредственным участием в торгах, но потребность в получении которых возникает в процессе участия в них. Оператор является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является извлечение прибыли. 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 «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.

Между Организатором торгов и Территориальным управлением Росимущества в Ростовской области заключен государственный контракт № 61-2150-У от 07.12.2022, в рамках которого реализуется имущество должников и организуются публичные торги.

Согласно Извещению о проведении Аукциона реализации на торгах подлежит: квартира площадью 44 кв.м, кадастровый № 61:44:0030504:1099 (находится в залоге), расположенная по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт 40-летия Победы, д. 73, корп. 10, кв. 67.

Указанное имущество реализуется на основании Поручения Территориального управления Росимущества в Ростовской области от 05.12.2022 № 61-2097-У.

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

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

На заседании Комиссии ФАС России представитель Оператора 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 рублей, «шаг аукциона» – 50 000, 00 рублей, т.о. размер гарантийного обеспечения равен 55 000, 00 рублей).
- 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.

В тоже время в соответствии с информацией, 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:

- 9 900,00 рублей у ООО «ЭТП ГПБ»;

- 10% от начальной цены имущества, включая НДС 20%, но не менее 1 900,00 рублей, включая НДС 20%, у АО «ЭТС»;

- 10% от итоговой цены договора у «АО «АГЗРТ»;

- 7 800, 00 рублей у АО «Сбербанк-АСТ»;

- 10% от начальной цены имущества, включая НДС 20%, но не менее 1 900,00 рублей, включая НДС 20%, у ООО «РТС-тендер».

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В статье 2 Закона об исполнительном производстве указано, что 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.

Согласно сведениям, размещенным на официальном сайте, торговые процедуры по лотам №№ 17, 18 отменены на основании постановления судебного пристава-исполнителя об отзыве имущества с реализации от 12.01.2023 № 61085/23/6727.

Комиссия ФАС России обращает внимание на то, что имущество отозвано с реализации до окончания срока приема (подачи) заявок на участие в Аукционе.

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 торгов решения об участии в Аукционе.

Комиссия ФАС России не может сделать однозначный вывод о том, что выбор Организатором торгов для проведения Аукциона оператора электронной площадки АО «Российский аукционный дом», устанавливающего размеров вознаграждения за услуги оператора электронной площадки – 10% от итоговой цены реализуемого на торгах имущества, привело к сокращению количества участников (потенциальных участников) торгов по реализации арестованного имущества, к предложению такими участниками более низких цен за реализуемое имущество.

Таким образом, довод Жалобы не находит своего подтверждения.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «БС Консалтинг», направленную письмом Ростовского УФАС России от 13.01.2023 № ТА/208/23 (вх. № 3953-ЭП/23 от 13.01.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Монолит», оператора электронной площадки – АО «Российский аукционный дом» при организации и проведении торгов по продаже арестованного (извещение № 22000196780000000001, лоты №№ 17, 18) необоснованной.

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