

Акционерное общество «Управление»

ул. Маркса, д. 1,  
Сосновое Поле,  
Ленинградская область, 187700,

Ленинградская, д.6, оф. 415,

ЖСК,

Ленинградская область, 188643,

[Ao-upravlenie@mail.ru](mailto:Ao-upravlenie@mail.ru)

ООО «Фингросс»

ул. Ломоносова, д. 12/66, оф.15,

Санкт-Петербург, 191002

[x9729999@gmail.com](mailto:x9729999@gmail.com)

## РЕШЕНИЕ

Санкт-

Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 12.12.2019

Решение изготовлено в полном объеме: 13.12.2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 12.12.2019 № 307, в составе:

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

в присутствии представителей: организатора торгов – Акционерное общество «Управление» <...> (Решение № б/н от 13.09.2019), <...> (доверенность от 03.07.2019 б/н) 27.11.2019;

в отсутствии заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «Финграсс» (уведомлен надлежащим образом);

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Финграсс» (далее – ООО «Финграсс», Заявитель) (ул. Ломоносова, д. 12/66, оф.15, Санкт-Петербург, 191002) на действия организатора торгов Акционерного общества «Управление» (далее – АО «Управление», Организатор торгов) (ул. Карлс Маркса, д. 1, г. Лодейное Поле, Ленинградская область, 187700),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба ООО «Финграсс» (вх. № 11946 от 03.12.2019), переданная Санкт-Петербургским УФАС России, на действия

Организатора торгов – АО «Управление» при организации и проведении торгов по продаже имущества, арестованного Западным ОСП Приморского района УФССП России по Санкт – Петербургу по и/п № 16287/18/78024-ип от 19.02.2018, принадлежавшее должнику Кизименко Г.Н., находящееся в залоге у АКБ «Российский капитал», квартира по адресу: г. Санкт - Петербург, пр-кт Авиаконструкторов, д. 49, лит. А, кв. 356, пл. 23.7 кв.м., кад. № 78:34:0004286:6319. Обременение: ипотека, запрещение сделок с имуществом. Начальная цена – 2 148 000 руб. без НДС. Сумма задатка 107 400 руб. (Лот №2) (извещение № 131119/31623410/01 от 14.11.2019).

По мнению Заявителя, Организатор торгов незаконно отказал в допуске к участию в торгах Заявителю, представившему в срок полный комплект документов. Заключение договора о задатке в письменной форме в виде отдельного документа, требующие личного присутствия претендентов торгов и установленный порядок подачи заявки с учетом ограниченного времени для осуществления данных действий являются препятствием для подачи заявки на участие в аукционе для претендентов, создают административный барьер участию в торгах и нарушают императивный запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию, что нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, провести проверку по факту нарушения прав участников торгов, в случае выявления нарушений при рассмотрении представленных участниками торгов документов, признать протокол о допуске участников торгов и последующие торги недействительными и обязать Организатора торгов провести повторные торги с соблюдением действующего доказательства.

Уведомлением от 06.12.2019 № 03/01-626 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Фингросс».

Представителем Организатора торгов представлены возражения на жалобу, в которых считает доводы ООО «Фингросс» необоснованными.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 № 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.

Заслушав пояснения представителей АО «Управление», проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

14 ноября 2019 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" опубликовано извещение № 131119/31623410/01 лот № 2 о реализации имущества должников.

Дата начала подачи заявок 14.11.2019;

Дата окончания подачи заявок: 25.11.2019;

Дата подведения итогов: 29.11.2019.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Между Межрегиональным территориальным управлением Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (Заказчик) и АО «Управление» (Исполнитель) заключен государственный контракт № 19/22 от 28.12.2018 года на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, а также Соглашение о взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество № 0001/13/01-12/65 от 30.04.2015.

Перечень услуг, их наименование, объем, условия оказания и другие исходные данные установлены в Техническом задании, являющемся неотъемлемой частью государственного контракта от 28.12.2018 года (Приложение №1 к контракту). В Техническом задании в качестве «места

оказания услуг» указано «Санкт-Петербург и Ленинградская область».

На основании указанного государственного контракта от 28.12.2018 года АО «Управление» опубликовало извещение № 131119/31623410/01 от 14.11.2019 по продаже арестованного имущества на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также разместило его в газете «Санкт-Петербургские Ведомости».

В соответствии с извещением № 131119/31623410/01 от 14.11.2019: «Подать заявку на участие в торгах заинтересованные лица могут на ЭТП по адресу [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru). Заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами, подписанные электронной цифровой подписью, направляются в электронной форме на ЭТП [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).» Также в извещении указано, что задаток должен поступить в соответствии с договором о задатке не позднее 26.11.2019 года.

Наличие публикации в периодическом издании подтверждается экземпляром газеты «Санкт-Петербургские Ведомости» № 214 (6567) 29.11.2019.

Согласно размещенной информации в извещении № 131119/31623410/01 от 14.11.2019: «Ознакомиться с дополнительной информацией о предмете торгов и порядке их проведения, а также с проектами: договора о задатке, заявки на участие в торгах, протокола о результатах торгов, договора купли-продажи заинтересованные лица могут на сайтах [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru), [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и по телефону 8(931)387-81-00, заключить договор о задатке заинтересованные лица могут в рабочие дни в период приема заявок с 10-00 до 18-00, по предварительной записи по адресу: Ленинградская область, г. Лодейное Поле, ул. Карла Маркса, д. 1. Предварительная запись по телефону 8(931)387-81-00».

Помещение, расположенное по адресу, указанному в извещении, АО «Управление» арендует на основании действующего договора № 01А 2019 от 01.05.2019 года.

Организатором торгов представлено Уведомление о постановке на учет Российской организации в налоговом органе АО «Управление» № 528303459 от 03.09.2019.

Как следует из извещения, настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437. Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без заключения в письменной форме договора о задатке.

Данное требование противоречит пункту 14 Положения «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 860 от 27.08.2012 (далее – Положение об организации и проведении продажи имущества), согласно которому,

информационное сообщение о проведении аукциона, конкурса, продажи имущества посредством публичного предложения наряду со сведениями, предусмотренными Федеральным законом о приватизации, должно содержать условия о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, порядке возвращения задатка, реквизиты счета, а также указание на то, что такие условия являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 ГК РФ. Подача претендентом заявки и перечисление задатка на счет являются акцептом такой оферты, и договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

Данный аукцион проводился в электронной форме, заключение договора о задатке письменно при проведении аукциона в электронной форме нарушает сам принцип аукциона, объявленного в электронной форме и принцип электронной площадки.

Поскольку осуществление продажи недвижимого имущества объявлено путем проведения аукциона в электронной форме, в том числе и на электронной торговой площадке «РТС – тендер» ([www.rts – tender.ru](http://www.rts-tender.ru)) (далее – ЭП «РТС – тендер»), то Продавец в соответствии с частью 4.1.1.1. Регламента ЭП «РТС-тендер» Имущественные торги», утвержденного Приказом Генерального директора ООО «РТС – тендер» № 29/П-19 от 03.10.2019 (далее – Регламент), обязан размещать на ЭП «РТС – тендер» документы и сведения относительно торгов, в соответствии с требованиями Положения об организации и проведении продажи имущества.

Согласно Регламенту ЭП «РТС – тендер» Имущественные торги (далее – Регламент ЭП «РТС – тендер») определен процесс проведения торгов на ЭП «РТС – тендер», который устанавливает порядок взаимодействия Оператора и Сторон, участвующих в процедурах торгов (далее – Сторон), регулирует отношения (включая права и обязанности Сторон, их ответственность), возникающие между ними в процессе совершения действий на ЭП «РТС – тендер».

В соответствии с частями 1.5.1.1; 1.5.1.2. Регламента ЭП «РТС – тендер» в соответствии со статьей 428 ГК РФ, Регламент ЭП «РТС – тендер» является договором присоединения, присоединение Стороны к Регламенту, то есть полное принятие условий Регламента и всех его приложений, в редакции, действующей на момент заключения, а также всех дальнейших изменений (дополнений) вносимых в Регламент, в соответствии с условиями настоящего Регламента, осуществляется в соответствии со статьей 428 ГК РФ путем подписания уполномоченным лицом с помощью ЭЦП заявления о присоединении к его условиям при регистрации на ЭП в установленном порядке, если иное не реализовано функционалом ЭП.

В соответствии с частью 7.4 главы 7 Регламент ЭП «РТС – тендер», заявка на участие в аукционе по продаже арестованного имущества в Северо – Западном регионе, и прилагаемые к ней документы подаются в электронной форме, в соответствии с требованиями, установленными аукционной

документацией, в порядке, предусмотренном частью 4.2 настоящего Регламента.

Согласно пункту 5 (б) Положения об организации и проведении продажи имущества Претендент, получивший регистрацию на электронной площадке, вправе участвовать во всех продажах имущества в электронной форме, проводимых на этой электронной площадке.

Как следует из пункта 10 Положения, документооборот между претендентами, участниками, оператором электронной площадки и продавцом осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно – цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью продавца, претендента или участника либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно продавца, претендента или участника.

В соответствии с пунктом 30 Положения для участия в продаже имущества на аукционе претенденты перечисляют задаток в размере 20 процентов начальной цены продажи имущества в счет обеспечения оплаты приобретаемого имущества и заполняют размещенную в открытой части электронной площадки форму заявки с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведенном в информационном сообщении о проведении аукциона.

Заявителем была подана заявка 22 ноября 2019 на участие в аукционе. 23 ноября 2019 года перечислены денежные средства в качестве задатка в полном объеме, что подтверждается платежным поручением № 59 от 23.11.2019 от АО «Альфа Банка». Также, ООО «Фингросс» направило подписанный договор о задатке в адрес АО «Управление». В соответствии с Протоколом № 2 от 28.11.2019 ООО «Фингросс» не допущен к участию в связи с тем, что не был заключен договор о задатке между АО «Управление» и ООО «Фингросс».

В соответствии с пунктом 2 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ): «Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме».

В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.04.2018 № 81-КГ 17-31 указано, что статьей 380 Гражданского кодекса РФ предусмотрено лишь требование о письменной форме соглашения о задатке, но не указано, что соглашение должно быть составлено в виде отдельного документа.

Также, в соответствии с Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.09.2019 №Ф07-8688/2019 по делу А56-130991/2018: «... 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 № 135-ФЗ, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции».

Нахождение Организатора торгов в г. Лодейное Поле, отдаленном на 240 километров от Санкт-Петербурга (в другом субъекте Российской Федерации) противоречит данным выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а также нормам Налогового кодекса Российской Федерации.

На заседании Комиссии Ленинградского УФАС России представитель Организатора торгов сообщил, что ознакомление и подписание договора задатка в ином, отличном от места нахождения имущества и места нахождения организатора торгов не может быть рассмотрено, как нарушение, поскольку не противоречит ни действующему законодательству, ни государственному контракту, заключенному между АО «Управление» и МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Размещенная информация одинакова и доступна для всех потенциальных участников торгов, все претенденты поставлены в равные условия. Место жительства/нахождения лиц, желающих участвовать в торгах, может быть любой населенный пункт, в связи с чем, указанный адрес ознакомления с документами не может создавать преимуществ, либо препятствовать кому-либо.

Пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) установлено, что 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. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с пунктом 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества, проводятся по месту нахождения этого имущества. Исходя из этого торги должны проводиться в том же населенном пункте, где расположено выставленное на торги заложенное имущество. Имущество, арестованное Западным ОСП Приморского района УФССП России по Санкт – Петербургу по и/п № 16287/18/78024-ип от 19.02.2018, принадлежавшее должнику <...>, находящееся в залоге у АКБ «Российский капитал», квартира находится по адресу: г. Санкт - Петербург, <...> кад. № 78:34:0004286:6319.

Таким образом, проведение данных торгов не в месте нахождения

арестованного имущества, является существенным нарушением правил реализации заложенного недвижимого имущества, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных претендентов. Допущенное Организатором торгов нарушение привело к тому, что в торгах не смогли принять участие потенциальные претенденты, указанное обстоятельство непосредственно затрагивает интересы Заявителя, как, потенциального претендента на участие в аукционе.

Таким образом, действия Организатора торгов – АО «Управление», в организации и проведении торгов, противоречат Закону о защите конкуренции, нарушают часть 2 статьи 57 Закона об ипотеке, Регламента электронной площадки «РТС-тендер» Имущественные торги», утвержденного Приказом Генерального директора ООО «РТС – тендер» № 29/П-19 от 03.10.2019.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Финграсс» на действия Организатора торгов – Акционерного общества «Управление» при проведении аукциона в электронной форме при организации и проведении торгов по продаже имущества, арестованного Западным ОСП Приморского района УФССП России по Санкт – Петербургу по и/п № 16287/18/78024-ип от 19.02.2018, принадлежавшее должнику <...>., находящееся в залоге у АКБ «Российский капитал», квартира по адресу: <...> кад. № 78:34:0004286:6319. Обременение: ипотека, запрещение сделок с имуществом. Начальная цена – 2 148 000 руб. без НДС. Сумма задатка 107 400 руб. (Лот №2) (извещение № 131119/31623410/01 от 14.11.2019), **обоснованной**.
2. Организатору торгов Акционерному обществу «Управление» предписание не выдавать.
3. Передать материалы жалобы должностному лицу Ленинградского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии признаков нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции.

