

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

Физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «01» октября 2019

В полном объеме решение изготовлено «04» октября 2019
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы Физического лица в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

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

В присутствии Физического лица (далее – Заявитель);

В присутствии представителя ООО «Сириус» (далее – Организатор торгов)

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. 28241/19 от 20.09.2019) на действия Организатора торгов – ООО «Сириус» при проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение размещено на сайте torgi.gov.ru, №**270819/2683989/02**, лот №13, далее – аукцион), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №270819/2683989/02 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом аукциона является: лот №13 подвергнутое аресту по и/п 68208/15/47021-ип от 24.08.2015 г. и принадлежащее должнику ., заложенное

недвижимое имущество: жилой дом, общ. площ. 133,4 кв.м., кад.№ 47:07:0405001:688,д.64 и земельный участок, общ.пл. 2005 кв.м., земли нас. пунктов, кад.№ 47:07:0405029:28, по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, д. Вартемяги, массив Южный, уч.64;

Начальная цена продажи лота №13 - 6 671 200 рублей 00 копеек.

Сумма задатка – 100 000 рублей; Шаг аукциона 10 000 рублей.

Согласно Протоколу №1/13 от 18.09.2019 Заявитель не допущен к торгам в связи с тем, что по данным выписок с лицевого счета Организатора торгов на 13.09.2019 не поступили денежные средства по договору о задатке №98 от 13.09.2019 в размере 100 000, 00 руб.

Заявитель считает вышеуказанное решение незаконным и необоснованным, указывает на неправомерные действия аукционной комиссии. Заявитель поясняет, что задаток для участия в торгах был внесен своевременно и на момент рассмотрения заявки сумма задатка поступила на счет Организатора торгов.

Организатор торгов факта поступления задатка на счет не отрицал, однако пояснил, что указанные платежи были сделаны 15.09.2019.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Согласно документации об аукционе прием заявок на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами принимаются с **06 сентября 2019 года по 13 сентября 2019 года** по рабочим дням с 12:00 до 16:00 часов по адресу: 191036, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.10/118, по предварительной записи по тел. 578-16-35.

Подведение итогов приема заявок осуществляется **18 сентября 2019 года в 14 часов 00 минут** по адресу: 197136, г. Санкт-Петербург, ул. Ординарная, д.20, литера «В», и оформляется соответствующим протоколом.

Согласно производственному календарю на 2019 год **7 и 8 сентября** являются выходными днями.

Соответственно, на подачу заявок, Организатором торгов предусмотрено четыре рабочих дня со временем приема заявок с 12:00 до 16:00 по предварительной записи (то есть общее время приема заявок составило 16 часов).

К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, представившие в оговоренные в информационном сообщении, сроки, оформленные надлежащим образом следующие документы: 1. Заявку на участие в торгах по установленной форме. 2. Платежное поручение с

отметкой банка об исполнении или чек-ордер, подтверждающие внесение претендентом задатка в соответствии с договором о задатке. Денежные средства, перечисленные в качестве задатка без предварительного заключения договора о задатке, Организатором торгов не принимаются. Для заключения Договора о задатке Претендент должен предъявить паспорт и указать банковские реквизиты своего расчетного счета. Задатки должны быть зачислены на расчетный счет ООО «Сириус» в соответствии с договором о задатке не позднее **13 сентября 2019 года**. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

- 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников;
- 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;
- 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;
- 4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В соответствии с частью 4 статьи 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Реализация недвижимого имущества должника в силу части 3 статьи 87, части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон N 229-ФЗ) осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Согласно части 2 статьи 90 Закона N 229-ФЗ порядок проведения торгов

устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Согласно части 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и для обеспечения его исполнения, соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (части 1 и 2 статьи 380 ГК РФ).

Руководствуясь положениями статей 435, 437 и 438 ГК РФ договор о задатке заключается между участником торгов и организатором посредством перечисления денежных средств в виде задатка на расчетный счет организатора торгов и означает принятие (акцепт) опубликованных в извещении о проведении торгов условий договора (публичной оферты). Следовательно, соблюдением простой письменной формы сделки является предоставление документа, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении торгов.

Более того, согласно пункту 6.2 «Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее – Методические рекомендации) извещение о проведении торгов должно содержать: сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что такое сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Кроме того, в силу пункта 7.1 Методических рекомендаций общая продолжительность срока приема заявок должна быть не менее 6 часов в день.

Материалами дела подтверждается, сторонами не оспаривается, что Заявителем на счет организатора торгов была перечислена денежная сумма в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Заявитель представил чек по операции Сбербанк Онлайн от 13.09.2019 (время операции 15:16:35), который подтверждает перевод денежных средств в качестве задатка. В назначении платежа указано – оплата задатка по договору №98 от 13.09.2019 за лот №13.

Организатор торгов пояснил, что в соответствии с аукционной документации, задатки должны быть зачислены на расчетный счет ООО «Сириус» в соответствии с договором о задатке не позднее **13 сентября 2019 года**. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Организатора торгов. Организатор торгов представил выписку по счету, в соответствии с которой денежные средства в качестве задатка от Заявителя поступили 15.09.2019.

Вместе с тем, необходимо отметить, что с нормами права закреплена обязанность Организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже срок внесения задатка (часть 5 статьи 448 ГК РФ), что обусловлено необходимостью представления лицам, желающим принять участие в торгах, дополнительных гарантий такого участия.

В частности, поскольку торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

В рассматриваемом случае, любой участник торгов (в том числе и Заявитель) подавая заявку в последний день приема заявок и оплачивая задаток в этот день, может быть не допущен до участия в торгах, в связи с тем, что для поступления задатка на счета Организатора торгов необходимо дополнительное время.

Следовательно, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, который способствует получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять

участие в торгах и внесшим задаток.

Таким образом, по состоянию на 18.09.2019, то есть на момент подведения итогов приема заявок и решения вопроса о допуске претендентов к участию в аукционе по лоту № 13, Организатор торгов располагал выпиской со своего счета, подтверждающей поступление от Заявителя суммы, идентифицированной плательщиком как задаток, а также договором о задатке, заключенным с Заявителем.

При определении порядка проведения аукциона, в том числе определении правил внесения задатка и проверке их соблюдения, организатор аукциона должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона N 135-ФЗ, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Таким образом, допущенный Организатором торгов отказ в допуске Заявителя к участию в спорном аукционе не отвечает принципам равноправия и соперничества хозяйствующих субъектов, противоречит требованиям части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, ограничивает количество участников торгов, тем самым ограничивая конкуренцию.

Действуя разумно и добросовестно при реализации имущества должника, организатор торгов должен обеспечить наибольшее количество состава участников торгов с целью увеличения как уровня конкуренции между участниками торгов, так и итоговой цены продаваемого имущества, что в свою очередь обеспечивает соблюдение интересов всех потенциальных покупателей, а также взыскателя и должника.

Требования о заключении договора о задатке в письменной форме в виде отдельного документа, требующие личного присутствия претендента торгов, а также установленный порядок подачи заявки (лично либо через своего представителя) с учетом ограниченного времени для осуществления данных действий (четыре часа в день) являются препятствием для подачи заявки на участие в аукционе для претендентов, создают административный барьер участия в торгах и нарушают императивный запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию, что нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Следует отметить, что согласно уведомлению № 78/31315/19 от 25.09.2019 Организатору торгов надлежало представить копию договора купли-продажи с победителем торгов (при наличии заключенного договора).

Указанный документ представлен не был, Организатор торгов пояснил что соответствующий договор не заключен.

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 «Сириус» нарушение части 1 статьи 17 от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать ООО «Сириус» обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.