

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалоб

Физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «17» августа 2018

В полном объеме решение изготовлено «22» августа 2018
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб Физического лица в составе:

Мушкетова Е.М – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Громовой А.И. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

Санаровой Б.В. – специалиста 1 разряда отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей ООО «Мегаполис» (далее – Организатор торгов).

В присутствии представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (доверенность).

В отсутствие Физического лица(далее - Заявитель) извещенного, о дате, времени и месте заседания комиссии.

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 жалобы Физического лица (вх. №19641-ЭП/18 от 01.08.2018, 19798-ЭП/18 от 06.08.2018) на действия Организатора торгов – ООО «Мегаполис» при организации и открытого аукциона по продаже имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №250718/26045998/01, лот №1, №2, №3, №4) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 250718/26045998/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 25.07.2018.

Предметом аукциона является:

Лот №1 Повторные Подвергнутое аресту по и/п №79833/17/78018-ИП от 10.08.2017, находящееся в залоге у ПАО АКБ «Абсолют Банк» и принадлежащее должнику Сапаеву А.М. имущество: квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Димитрова д.24, корп.2 кв.306 общ. пл. 59,9 кв.м., кадастровый номер <...> :13:0007415:5771 обременение: ипотека начальная цена 2543880.00 руб., НДС не облагается.

Лот №2 Подвергнутое аресту по и/п №9488/18/78017-ИП от 22.02.2018 находящееся в залоге у Петрова А.С. и принадлежащее должнику Митаневой Е.Б. имущество: квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ленинградская, д.8, кв.8, кадастровый номер <...> :42:0018107:3974 обременение: запрет на совершение регистрационных действий, ипотека начальная цена 800000.00 руб., НДС не облагается.

Лот №3 Подвергнутое аресту по и/п №59568/16/78031-ИП от 05.09.2016 находящееся в залоге у АО КБ "Москоммерцбанк" и принадлежащее должнику Силову В.Ю. имущество: квартира по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Хасанская, д.18, корп.2, кв. 119 кадастровый номер <...> :11:0006106:6635 обременение: запрет на совершение регистрационных действий, ипотека начальная цена 65707.20 долларов США по курсу ЦБ на день проведения торгов, НДС не облагается.

Лот №4 Подвергнутое аресту по и/п №259392/17/78002-ИП от 29.08.2017 находящееся в залоге у ПАО "Промсвязьбанк". и принадлежащее должнику Бакланову И.В. имущество: земельный участок, общ. площ. 1821 кв.м., находящейся по адресу: пос. Парголово, Выборгское шоссе, 397/1, лит. А , кадастровый номер <...> :36:0013221:13; Жилой дом, площадь 292,3 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 397/1, лит. А, кадастровый № 78:36:0013221:1007; индивидуальный жилой дом, площадь 165,6 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-петербург, Выборгское шоссе, д. 397/1, лит. Б, кад. № 78:36:0013221:1008 обременение: ипотека, охранный зона 273 кв.м., запрет на совершение регистрационных действий начальная цена 31664000.00 руб., НДС не облагается.

Дата начала подачи заявок: 27.07.2018

Дата окончания подачи заявок: 03.08.2018

Дата, время подведения результатов торгов: подведение итогов торгов

07.08.2018 с 17:00 (закрытая форма)

В жалобе Заявитель указывает, что:

1. установленный Организатором срок предоставления заявок, учитывая необходимость регистрации на сайте оператора электронной площадки и перечисления задатка) не соответствует действующему законодательству;
2. установленные условия внесения задатка (в том числе условие об уплате услуг банковского обслуживания) нарушают его права и законные интересы;
3. Организатором торгов в извещении о продаже имущества неверно указан электронный адрес оператора электронной площадки;
4. Платная регистрация на сайте оператора электронной площадки противоречит действующему законодательству;
5. Закрытая форма подачи предложений также не соответствует закону.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

Вместе с тем, представитель Организатора торгов, что условие об обязательном заключении договора о задатке, включено в документацию ошибочно.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного аукциона, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Применительно к регулированию порядка реализации арестованного имущества применяются правила, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – «Федеральный закон №229-ФЗ») и от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Федеральный закон №102-ФЗ»).

Так, согласно части 1 статьи 449.1 ГК РФ (введена Федеральным законом от 08.03.2015 №42-ФЗ) под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

В соответствии с частью 4 статьи 449.1 извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство. Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за

тридцать дней до их проведения. 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 соответствии с пунктом 1 статьи 56 Федерального закона №102-ФЗ 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.

Согласно пункту 3 статьи 57 Федерального закона №102-ФЗ организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Согласно извещению о проведении торгов:

Дата и время публикации извещения:	27.07.2018 10:39
Дата начала подачи заявок:	27.07.2018
Дата окончания подачи заявок:	03.08.2018

Правила исчисления сроков закреплены в главе 11 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

В силу статьи 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Таким образом, учитывая, что размещение извещения осуществлено 27.07.2018 сроки подачи заявки на участие в торгах следует считать с 28.07.2018.

Является очевидным, что срок подачи заявок составляет 7 календарных дней

(2 выходных и 5 рабочих).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 16.04.2013 N 2823/11, оценка соблюдения срока подачи заявок на участие в торгах должна производиться исходя из цели его установления, направленной в том числе на защиту конкуренции, и с учетом того, что данный срок является гарантией участия в аукционе всех желающих, обеспечиваемой организатором торгов в качестве публичной обязанности в соответствии с законодательством.

Следовательно, оценка соблюдения правил проведения торгов в указанной части должна производиться с учетом необходимости обеспечения таким публичным сроком возможности совершения потенциальным участником аукциона как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей, ввиду чего такой срок должен обеспечивать разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах.

Пунктом 9.2 Регламента проведения торгов на площадке electro-torgi определен перечень документов и сведений необходимых для регистрации на электронной площадке.

Согласно пункту 9.5 указанного регламента в срок не более пяти рабочих дней, начиная со дня поступления документов и сведений, указанных в пункте 9.2 настоящего Регламента, оператор электронной площадки регистрирует заявителя на электронной площадке и направляет ему уведомление о регистрации, содержащее, при необходимости, идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и пароль).

В силу части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, является очевидным, что установленный Организатором срок не обеспечивает разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах и довод Заявителя – обоснован.

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.

В силу части 2 статьи 380 ГК РФ соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

Извещение о продаже имущества содержит следующую информацию.

По всем лотам задаток составляет 5 % от начальной продажной стоимости. Задаток должен поступить на расчетный счет Организатора торгов в соответствии с договором о задатке не позднее 03.08.2018 на расчетный счет ООО «МЕГАПОЛИС»: ООО «МЕГАПОЛИС»: ОГРН 1147847237724, ИНН 7816590283, КПП 781601001, в ПАО "Сбербанк", р/с 40702810255530000246, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653. Денежные средства, перечисленные в качестве задатка без предварительного заключения договора о задатке, организатором торгов не принимаются. 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. Настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 Г.К. РФ, исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без предварительно заключенного в письменной форме договора о задатке. Задаток возвращается за вычетом банковского комиссионного сбора, взимаемого ПАО "Сбербанк" за перевод денежных средств на счета и банковские карты физических лиц: 0.5 - 6% от суммы перевода. Банковский комиссионный сбор Организатором торгов не компенсируется.

Учитывая, что торги проводятся в электронной форме, посредством использования электронной площадки, Организатором торгов опубликованы реквизиты счетов для перечисления задатка, извещения направлено на привлечение неограниченного круга лиц, Организатор торгов не в праве отказать в заключении договора о задатке, то информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со [статьей 437](#) ГК РФ, а подача заявителем заявки перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор считается заключенным в письменной форме.

Таким образом, довод Заявителя об установлении незаконных требований к порядку внесения задатка – обоснован.

Действия Организатора торгов по выбору определенной электронной площадки (с соответствующими тарифами) и указание на наличие комиссионного банковского сбора не могут быть квалифицированы как нарушения законодательства в виду того, что указанная обязанность возникает у всех участников торгов и не предоставляет преимущественных условий тому или иному субъекту, позволяет оценить экономическую целесообразность участие в торгах.

В силу части 1 статьи 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе

участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Рассматриваемый аукцион является открытым.

Вместе с тем, законодательство не содержит запрета на установление закрытой формы подачи ценовых предложений, Заявителем не представлены доказательства нарушения его прав путем установления закрытой формы подачи ценовых предложений.

Довод Заявителя о неверном указании адреса электронной площадки также нельзя считать обоснованным в виду следующего.

В извещении указано, что Открытый аукцион состоится: 07.08.2018г. в 17 ч. 00 мин.(время московское). Оператор электронной торговой площадки: ЗАО «Вэлстон» "Универсальная электронная площадка "ELECTRO-TORGI.RU" www.electro-torgi.ru. Организатор торгов: ООО «МЕГАПОЛИС» (ул. Будапештская д.28, лит. А пом.1-Н, ОГРН 1147847237724).

Доводами жалобы, подтверждается, что Заявитель, используя указанную информацию ознакомился с соответствующим лотом и предпринял попытки регистрации на сайте оператора, что свидетельствует о достаточности опубликованной информации.

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 жалобы Физического лица. обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Мегаполис» нарушение требований части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
3. Предписание не выдавать