

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «09» декабря 2015

В полном объеме решение изготовлено «14» декабря 2015 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы физического лица

В присутствии:

представителей ООО «Импульс» (далее – Организатор торгов, конкурсная комиссия)

Физического лица (далее – Заявитель) (паспорт гражданина Российской Федерации);

представителя физического лица (далее – Взыскатель)

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. от 30.11.2015 №25495) на действия Организатора торгов - ООО «Импульс» при проведении торгов в форме аукциона, открытый по составу участников и форме подачи предложений по продаже арестованного имущества по лоту №1 (подвергнутое аресту Межрайонным отделом судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Санкт-Петербургу в рамках исполнительного производства № 2294/14/22/78 от 09.12.2013, принадлежащее должнику и находящееся в залоге у физического лица и ООО «Эхотокс» имущество: земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.70, лит.А, общей площадью 6 540 м.кв., кадастровый № 78:36:0005412:17. На указанном земельном участке возведен жилой многоквартирный дом. Обременение права: охранный зона водопроводных сетей площадью 51 кв. м., номер извещения №191115/8152271/01 лот №1, далее – аукцион), документы и сведения по конкурсу, представленные Организатором торгов,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 191115/8152271/01 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 19.11.2015.

Предметом аукциона является подвергнутое аресту Межрайонным отделом

судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Санкт-Петербургу в рамках исполнительного производства № 2294/14/22/78 от 09.12.2013, принадлежащее должнику и находящееся в залоге у физического и ООО «Эхотокс» имущество: земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.70, лит.А, общей площадью 6 540 м.кв., кадастровый № 78:36:0005412:17. На указанном земельном участке возведен жилой многоквартирный дом. Обременение права: охранная зона водопроводных сетей площадью 51 кв. м.

Начальная цена: 9 170 000 (девять миллионов сто семьдесят тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается.

Сумма задатка: 458 500 (Четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

Шаг аукциона: 25 000,00 (двадцать пять тысяч) рублей.

В жалобе Заявитель указывает, что принимая участие в первичных торгах по реализации указанного имущества, им был внесен задаток для участия в торгах в размере 458 500 (Четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, однако, указанные средства ему возвращены не были, что являлось препятствием Заявителю для участия в рассматриваемых торгах. Также, Заявитель считает, что начальная цена реализуемого имущества определена с нарушением действующего законодательства. Кроме того, Заявитель указывает, что правовые основания для проведения торгов отсутствуют, в виду того, что взыскателем исполнительный документ был отозван.

Организатор торгов с доводом жалобы относительно невозвращения задатка согласился, пояснив, что у Организатора торгов отсутствовала информация о реквизитах счета для возвращения задатка. По иным доводам жалобы Организатор торгов возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

Требования в отношении аукциона установлены Гражданским кодексом Российской Федерации, ФЗ «Об исполнительном производстве» от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ (далее – Закон № 229-ФЗ), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ Об ипотеке) и иными федеральными законами и Постановлениями Правительства Российской Федерации.

В силу пункта 3 статьи 57 ФЗ Об ипотеке 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.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 57](#) ФЗ Об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества. Согласно извещению (№170915/8152271/01) о проведении торгов сумма задатка составляет 458 500,00 (четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот) руб., что составляет 5% от начальной продажной цены заложенного имущества.

Из [части 4 статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что 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. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Материалами дела подтверждается, сторонами не оспаривается, что Заявителем, 24.09.2015 со счета № 40817810490650012477 на счет № 30223810090001100000, в качестве оплаты задатка по договору о задатке от 24.09.2015 (лот № 8), было перечислено составляет 458 500,00 (четыреста пятьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей.

В силу пункта 2.5 договора о задатке возврат денежных средств осуществляется на счет претендента в ПАО Банк «Санкт-Петербург».

Согласно пункту 3.7 договора о задатке в случае отмены проведения торгов, Организатор торгов в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты опубликования об этом информационного сообщения возвращает претенденту сумму задатка на счет, указанный им в пункте 2.5 настоящего договора.

В соответствии с информацией, указанной на сайте torgi.gov.ru, торги по извещению отменены 21.10.2015.

Таким образом, задаток Заявителю должен быть возвращен до 29.10.2015.

Довод Организатора торгов об отсутствии информации о счете Заявителя не находит своего подтверждения, так как не основан на фактических обстоятельствах дела, в связи с тем, что в платежном поручении указан счет Заявителя.

Указанные действия Организатора торгов нарушают часть 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, накладывают на Заявителя дополнительные обременения, выраженные в поиске дополнительных денежных средств, необходимых для участия в текущих торгах.

Комиссией установлено, что аналогичное нарушение допущено при принятии задатка от физического лица

Таким образом, учитывая вышеизложенное, данный довод Заявителя – обоснован.

Пунктом 1 части 1 статьи 46 Закона №229-ФЗ по заявлению взыскателя,

исполнительный документ, по которому взыскание не производилось или произведено частично, возвращается взыскателю.

Материалами дела, а также пояснениями Взыскателя подтверждается следующее.

Согласно постановлению судебного пристава-исполнителя от 15.09.2014 по исполнительному производству № 2294/14/22/78 Росимущество обязано реализовать имущество путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Реализуя свое право, предусмотренное пунктом 1 части 1 статьи 46 Закона №229-ФЗ, 24.09.2015 взыскатель Столярчук А.А. обратилась с заявлением о возврате исполнительного документа.

15.10.2015 судебный пристав-исполнитель постановил окончить исполнительное производство № 2294/14/22/78.

Таким образом, исполнительное производство было окончено и довод Заявителя в данной части – обоснован.

Однако, Организатором торгов на заседание Комиссии представлена сканированная копия, постановления старшего судебного пристава-исполнителя, согласно указанной копии постановления старший судебный пристав-исполнитель постановил:

1. Отменить постановление судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства и возвращении исполнительного документа взыскателю от 15.10.2015 № 78022/15/65496851047.
2. Судебному приставу-исполнителю принять меры, направленные на исполнение требований исполнительного документа.
3. Копии постановления направить сторонам: физическому лицу; ООО «Эхотокс»; Василеостровский районный суд.

Вышеуказанное постановление не содержит сведений об обязанности Росимущества провести торги. Также, на заседание Комиссии не представлено доказательств приятия судебным приставом-исполнителем мер направленные реализацию имущества (п. 2 постановления).

Согласно [части 2 статьи 89](#) Закона №229-ФЗ начальная цена имущества, выставяемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества. Реализация вышеуказанного имущества осуществляется на основании постановления судебного пристава исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от 15.09.2014. Согласно указанному постановлению, начальная продажная стоимость установлена судом и составляет 9 170 000 (девять миллионов сто семьдесят тысяч) руб.

Согласно [части 2 статьи 92](#) Закона №229-ФЗ вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со [статьей 89](#) настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на 15%, если их проведение вызвано причинами, указанными в [пунктах 1 - 3 статьи 91](#) настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается, если их проведение вызвано причиной, указанной в [пункте 4 статьи 91](#) настоящего Федерального закона.

Аналогичные требования содержатся в статье 58 ФЗ Об ипотеке.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлено, что согласно Протоколу №б/н от 26.12.2014 первые торги были признаны несостоявшимися в связи с тем, что, лицо выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме ([пункт 4 статьи 91](#) Закона 229-ФЗ). В силу того, что первые торги были признаны несостоявшимися, в соответствии с пунктом 4 статьи 91 Закона 229-ФЗ, повторные торги проводятся без снижения начальной цены имущества.

Кроме того, согласно протоколу № 1-1 о подведении итогов приема и регистрации заявок и допуске претендентов к участию в аукционе по продаже арестованного имущества должника заявка Заявителя была отклонена от участия в торгах, в связи с тем, что заявка подана в нарушении требований пункта 1.2.1, пункта 1.2.2 части 2 документации об аукционе.

Представитель Организатора торгов пояснил, что Заявителем в заявке не указаны банковские реквизиты, а также, заявка не заверена Заявителем.

Пунктом 1.2.1 документации об аукционе определены требования к составу заявки на участие в торгах, в том числе:

- заявка на участие в торгах по установленной форме № 2 части III документации об аукционе.

- платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом задатка в соответствии с договором о задатке.

Пунктом 1.2.2 документации об аукционе определено все страницы документов, входящие в состав заявки должны быть пронумерованы в сквозном порядке, прошиты, скреплены печатью и заверены подписью уполномоченного лица Претендента – юридического лица и собственноручно заверены Претендентом – физическим лицом, в том числе на прошивке с указанием количества прошитых листов. В случае если документ состоит из одного листа, но информация содержится на двух страницах, то нумерация проставляется на каждой странице такого документа. Нумерация страниц документов, не содержащих информацию, в т.ч. «водяные знаки», не предусмотрена. Верность копий документов, представляемых в составе заявки на участие в торгах, должна быть подтверждена печатью и подписью уполномоченного лица, если иная форма заверения не была установлена нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно пунктам 5,6 статьи 35 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 13.07.2015) нотариусы, свидетельствуют подлинность подписи на документах; свидетельствуют верность перевода документов с одного языка на другой.

Документацией об аукционе установлено, что Претендент не допускается к участию в аукционе, если:

Представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в

аукционной документации, либо они оформлены ненадлежащим образом;

заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет, указанный в договоре о задатке;

в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Комиссией установлено, что заявка, поданная Заявителем подписана самим заявителем, иные документы и сведения, входящие в состав заявки, удостоверены нотариально. В составе заявки содержится платежное поручение, в котором указаны банковские реквизиты Заявителя (счет № 40817810490650012477).

В силу части 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Аналогичное нарушение допущено при отклонении заявки физического, заявка также подписана самим физическим лицом, иные документы и сведения, входящие в состав заявки, удостоверены нотариально. В составе заявки содержится платежное поручение, в котором указаны банковские реквизиты физического лица (счет № 40817810090650013342).

Таким образом, вывод аукционной комиссии о несоответствии заявки Заявителя требованиям документации не основан на праве и фактических обстоятельствах дела.

Согласно ч. 1 ст. 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, действия аукционной комиссии по отклонению конкурсной заявки Заявителя от участия в рассматриваемом являются незаконными и необоснованными.

Неправомерный отказ в допуске к участию в торгах ограничивает количество участников торгов, следствием чего является ограничение конкуренции, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Импульс» нарушение части 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации; части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать ООО «Импульс» предписание об устранении допущенных нарушений.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – ООО «Импульс» **в срок до 28 декабря 2015 года** аннулировать торги по извещению №191115/8152271/01 в части лота № 1 (подвергнутое аресту Межрайонным отделом судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Санкт-Петербургу в рамках исполнительного производства № 2294/14/22/78 от 09.12.2013, принадлежащее должнику и находящееся в залоге у физического лица и ООО «Эхотокс» имущество: земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озерная, д.70, лит.А, общей площадью 6 540 м.кв., кадастровый № 78:36:0005412:17. На указанном земельном участке возведен жилой многоквартирный дом. Обременение права: охранный зона водопроводных сетей площадью 51 кв. м.)
2. Устранить нарушение, связанное с возвратом задатков на участие в торгах (извещение №170915/8152271/01 лот № 8).
3. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.