Акционерное общество «Управление»

Карла Маркса, д. 1,

г. Лодейное Поле,

Ленинградская область,

Заводская, д.6, оф. 415,

г. Всеволожск,

Ленинградская область,

Ao-upravlenie@mail.ru

<...>

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Санкт – Петербурге и Ленинградской области

ул. Гороховая, д. 2/6, лит. А,

Санкт-Петербург, 191186,

tu78@rosim.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе Савина Н.Е.

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 27.11.2019

Решение изготовлено в полном объеме: 02.12.2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 15.07.2019 № 274, в составе:

Председатель 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 присутствии заявителя – Савина Н.Е. (паспорт);

в присутствии представителя Савина Н.Е. – <...> (доверенность № 53 АА 0769026) 27.11.2019;

в присутствии Победителя торгов – <...> (паспорт <...> .11.2019;

в отсутствии третьего лица Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Санкт – Петербурге и Ленинградской области (уведомлен надлежащим образом),

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального законо от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу Савина Н.Е. (<...>) на действия организатора торгов Акционерного общества «Управление» (ул. Карла Маркса, д. 1, г. Лодейное Поле, Ленинградская область, 187700),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Савин Н.Е. (вх. № 11162 от 13.11.2019) переданное Санкт-Петербургским УФАС России, на действия Организатора торгов - Акционерного общества «Управление» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества, арестованного Полюстровским ОСП Красногвардейского района УФССП России по Санкт – Петербургу по и/п 41826/18/78006 – ИП от 16.07.2018, принадлежавшее должнику Подкопаеву С.Л., находящееся в залоге у АО «Райффазенбанк», квартира по адресу: г. Санкт – Петербург, пр-т Энтузиастов, д. 47, корпус 4, литер А, кв. 10, пл. 38,3 кв.м, кад.

№ 78:11:0006104:6138. Обременение: ипотека. Начальная цена – 2 461 600 руб. без НДС. Сумма задатка 123 080 руб. (Лот №1) (извещение № 241019/31623410/01 от 24.10.2019).

По мнению Заявителя, Организатор торгов не указал банковские реквизиты для перечисления задатка в извещениях о проведении торгов на ЭТП по адресу http:/rts-tender.ru, на сайте torgi.gov.ru, во всех приложенных к извещениям документах, а также на сайте организатора торгов https:/www.ao-upravlenie.com тем самым нарушая действующее законодательство об электронных торгах.

Заявитель просит: Приостановить прием заявок по торгам № 241019/31623410/01, обязать АО «Управление» указать банковские реквизиты для перевода задатка в извещении о проведении торгов.

Уведомлением от 15.11.2019 № 03/01-578 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба Савина Н.Е., торги приостановлены до окончания рассмотрения жалобы по существу.

Представителем Организатора торгов представлены возражения на жалобу, в которых считает доводы Савина Н.Е., 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: представителя Заявителя, представителей АО «Управление», проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

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.

Порядок реализации арестованного имущества определен Методическими рекомендациями по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденными Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) 11.04.2014 года.

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 № 241019/31623410/01 от 24.10.2019 по продаже арестованного имущества на сайте www.torgi.gov.ru, а также разместило его в газете «Санкт-Петербургские Ведомости».

Наличие публикации в периодическом издании подтверждается экземпляром газеты «Санкт-Петербургские Ведомости» № 200 (6553) 24.10.2019.

Согласно размещенной информации извещение № 241019/31623410/01 ознакомление с дополнительной информацией о предмете торгов, а также с проектами документов, в том числе договора о задатке, осуществляется на сайтах www.rts-tender.ru, www.torgi.gov.ru и по телефону 8(931)387-81-00, в рабочие дни приема заявок с 10.00 до 13.00 по адресу: Ленинградская область, г. Лодейное Поле, ул. Карла Маркса, д. 1.

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.

В соответствии с Протоколом № 1 от 06.11.2019 о подведении итогов приема и регистрации заявок на участие в торгах поступило 2 (две) заявки: <...>, <...> Согласно Протоколу № 2 от 07.11.2019 заседания комиссии об определении победителя торгов, победителем признан <...>, как участник, сделавший наибольшее предложение.

В Информационном сообщении указано, что задаток должен поступить в соответствии с договором о задатке на расчетный счет АО «Управление». Реквизиты будут предоставлены заявителю, только после подписания договора о задатке письменно (собственаручно), после предварительной записи, в рабочие часы у Организатора торгов, офис которого расположен в г. Лодейное Поле Ленинградской области. Также реквизиты не указаны в форме договора о задатке, договоре купли – продажи арестованного имущества, в информационном сообщении расположенном http:/rts-tender.ru.

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) (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 часть. 4.2 настоящего Регламента.

Согласно пункту 5 (6) 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.

Кроме того руководствуясь пунктом 22 об организации и проведении продажи имущества заявка подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части

электронной площадки, с приложением электронных образов документов, предусмотренных ФЗ о приватизации.

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.

Кроме того нахождение Организатора торгов в г. Лодейное Поле за 240 километров от Санкт-Петербурга, в другом субъекте Российской Федерации, противоречит 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 проводится в том же населенном пункте, где расположено выставленное на торги заложенное имущество. Имущество, арестованное Полюстровским ОСП Красногвардейского района УФССП России по Санкт – Петербургу по и/п 41826/18/78006- ИП от 16.07.2018, принадлежавшее должнику Подкопаеву С.Л., находящееся в залоге у АО

«Райффазенбанк», квартира расположена в: г. Санкт – Петербург, пр-т Энтузиастов, д. 47, корпус 4, литер А, кв. 10, пл. 38,3 кв.м, кад. № 78:11:0006104:6138.

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.

Довод Заявителя о нахождении Организатора торгов в другом регионе, что, по мнению Заявителя, повлекло ограничение конкуренции, нашел свое подтверждение.

На заседании Комиссии Ленинградского УФАС России Заявитель пояснил, что заявку на участие в торгах не подавал, поскольку направил жалобу 05.11.2019 в антимонопольный орган до того как состоялись торги.

Организатор торгов в возражениях на жалобу также сообщает, что *Заявитель участником аукциона не являлся, заявку на участие в торгах не подавал,* а, исходя из содержания его жалобы, следует, что наличие законного интереса в оспаривании торгов им не доказано.

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, установленные нормы Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860, 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 Савина Н.Е. на действия Организатора торгов – Акционерного общества «Управление» при проведении аукциона в электронной форме при организации и проведении торгов по продаже имущества, арестованного Полюстровским ОСП Красногвардейского района

УФССП России по Санкт – Петербургу по и/п 41826/18/78006- ИП от 16.07.2018, принадлежавшее должнику Подкопаеву С.Л., находящееся в залоге у АО «Райффазенбанк», квартира по адресу: г. Санкт – Петербург, пр-т Энтузиастов, д. 47, корпус 4, литер А, кв. 10, пл. 38,3 кв.м, кад. № 78:11:0006104:6138. Обременение: ипотека. Начальная цена – 2 461 600 руб. без НДС. Сумма задатка 123 080 руб. (Лот №1) (извещение № 241019/31623410/01 от 24.10.2019) **обоснованной.**

2. Организатору торгов Акционерному обществу «Управление» выдать **предписание.**

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

.