

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы  
физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «15» октября 2020

В полном объеме решение изготовлено «20» октября 2020  
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

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

В присутствии:

представителя ООО «Ювелирный дом «Версаль» (далее – Организатор торгов)

представителя ООО «НИК» (далее – Оператор электронной площадки)

представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области (далее – МТУ Росимущества)

В отсутствие физического лица (далее – Заявитель) надлежащим образом уведомленного 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 жалобу Заявителя (вх. №35430-ЭП/20 от 30.09.2020) на действия Организатора торгов – ООО «Ювелирный дом «Версаль» при организации и проведении открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещения размещены на сайте <https://torgi.gov.ru>, №**220920/12875578/01**), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**220920/12875578/01** опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении

торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 22.09.2020.

Предмет аукциона:

Лот № 1: Арестованная Красносельским РОСП ГУ ФССП по СПб по и/п №219568/19/78007-ИП от 24.09.2019, 13/44 долей в квартире S – 72,9 кв. м по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Юных Пионеров, д. 18, к. 3, лит. А, кв. 57, кад. № 78:40:0009020:981. Обременение: залог, арест, запрещение сделок с имуществом.

Цена – 900 000,00 руб.

Задаток: 9000 руб.

Шаг: 9000 руб.

Лот № 2: Арестованная Василеостровским РОСП ГУ ФССП по СПб по и/п №87202/19/78001-ИП от 20.06.2019, 35/199 долей в квартире S – 269,3 кв. м по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект ВО, д. 10/62, лит. А, кв. 7, кад. № 78:06:0002025:2402. Обременение: залог, арест, запрещение сделок с имуществом.

Цена – 2 125 794,40 руб.

Задаток: 21 000 руб.

Шаг: 21 000 руб.

Лот № 3: Арестованная Красносельским РОСП ГУ ФССП по СПб по и/п №138214/17/78007-ИП от 29.11.2017, 1/4 долей в квартире S – 48,2 кв. м по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Гатчинское шоссе, д. 11, кв. 25, кад. № 78:40:0009062:4915. Обременение: залог, арест, запрещение сделок с имуществом.

Цена – 675 433,90 руб.

Задаток: 6750 руб.

Шаг: 6750 руб.

Лот № 4: Арестованная Ладужским ОСП Красногвардейского района ГУ ФССП по СПб по и/п №31647/15/78031-ИП от 09.06.2015, 12/135 долей в квартире S – 213,5 кв. м по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Ударников, д. 22, к. 1, лит. А, кв. 5, кад. №78:11:0006112:4648. Обременение: залог, арест, запрещение сделок с имуществом

Цена – 1 700 000,00 руб.

Задаток: 17 000 руб.

Шаг: 17 000 руб.

Лот № 5: Арестованная Московским РОСП ГУ ФССП по СПб б по и/п №223731/19/78012-ИП от 09.10.2019, квартира S – 42,1 кв. м по адресу: г. Санкт-Петербург, Кубинская ул., д. 16, лит. А, кв. 42. кад. № 78:14:0007543:3740. Обременение: залог, арест, запрещение сделок с имуществом.

Цена – 2 984 000,00 руб.

Задаток: 30 000 руб.

Шаг: 30 000 руб.

Лот № 6: Арестованная Правобережным ОСП Невского района ГУ ФССП по СПб б по и/п № 366771/19/78030-ИП от 25.03.2019, имущественное право по договору долевого участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, участок 8 (северо-западнее пересечения с ул. Белышева) № 17365/0712-Б8 от 20.07.2012 года, гос. регистрация № 78-78-40/187/2012-431 от 03.08.2012, гос. регистрация № 78-78-40/187/2012-430 от 03.08.2012, объект долевого строительства – однокомнатная квартира S – 35,72 кв. м, расположенная на 5 этаже. Обременение: залог, арест, запрещение сделок с имуществом.

Цена – 2 676 800,00 руб.

Задаток: 30 000 руб.

Шаг: 30 000 руб.

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

В соответствии с 1 пунктом 1 части статьи 18. 1 Закона о защите конкуренции статьи 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 N 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.

Обжалование условий государственного контракта №20/10 от 18.12.2018, а также действий МТУ Росимущества, в части контроля за специализированными организациями, осуществляющие реализацию имущества, не относятся к полномочиям антимонопольного органа в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и могут быть обжалованы в судебном порядке.

Таким образом, в рамках указанной жалобы, рассматриваются доводы, относящиеся к действиям Организатора торгов.

В жалобе Заявитель указывает, что в сообщении о проведении торгов в том числе должно содержаться указание на собственника (правообладателя) имущества.

Торги проводятся в соответствии со статьями 87, 89, 90 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»; ст.57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., статьями 447-449.1 ГК РФ.

Согласно части 1 статьи 87 Закона № 229-ФЗ реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Частью 3 статьи 87 Закона № 229-ФЗ предусмотрено, что реализация заложенного имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Частью 2 статьи 90 Закона №229-ФЗ предусмотрено, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Исходя из части 4 статьи 447 ГК РФ целью проведения аукциона является привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц для получения максимальной цены за объект торгов.

В силу части 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 2 и части 3 статьи 448 ГК РФ 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. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Комиссией установлено, что в сообщении о проведении торгов опубликована вся информация в соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ, требование о наличии в сообщении сведений о собственнике (правообладателе) имущества в вышеназванной статье отсутствует. Таким образом довод Заявителя не обоснован.

Торги по вышеуказанным извещениям проводятся на электронной площадке <https://nik24.online>. На электронной площадке размещен регламент электронной торговой площадки «НИК24» (**Редакция №2, вступает в силу 01.10.2020 в 00 часов 00 минут 01 секунду времени сервера электронной торговой площадки**) далее – Регламент.

Согласно пункту 2.3 Регламента лицо выражает согласие с условиями Регламента в момент подачи заявки на регистрацию и считается присоединившимся к Регламенту с момента его регистрации Оператором и внесения в реестр Участников ЭТП.

Пунктом 2.3 Регламента предусмотрено, что Присоединение к Регламенту означает полное принятие условий настоящего Регламента в редакции, действующей на момент регистрации соответствующего заявления. Подписывая заявление на регистрацию своей квалифицированной электронной подписью, Участник ЭТП подтверждает согласие с его условиями, а так же то, что настоящий Регламент не противоречит законодательству Российской Федерации, не лишает Участника прав, предоставляемых законодательством, не исключает и не ограничивает ответственность Оператора за нарушение обязательств, не содержит любых других явно обременительных для Участника условий, которые он, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не принял бы при наличии у него возможности участвовать в определении условий настоящего Регламента.

Пунктом 16.5. Регламента установлено, что для использования на ЭТП любой электронной подписи, соответствующей требованиям Федерального закона N 63-ФЗ "Об электронной подписи", и сертификат ключа электронной подписи изготовленного и выданного любым из аккредитованных

Минкомсвязи РФ удостоверяющих центров, не содержащей объектного идентификатора (OID) 1.2.643.6.70, Участник обязан оплатить Оператору стоимость в размере 5 000 (пять тысяч) рублей по следующим реквизитам

Расчетный счет № 40702810190000026533, корр.счет 30101810400000000779, БИК 047501779, открытый в ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск, получатель ООО «НИК» ИНН 7453333868 КПП 745301001.

Назначение платежа при оплате – «Оплата за использование ЭЦП от «ФИО/Наименование владельца ЭП», НДС не облагается.»

Денежные средства оплачиваются один раз на весь срок регистрации пользователя. При аннулировании регистрации Пользователя по причинам, указанным в п. 2.7. Регламента, и повторной регистрации, денежные средства согласно п. 16.5. Регламента оплачиваются Оператору повторно.

Оператор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств, обеспечивает техническую возможность использования ЭП Участника, не содержащего объектный идентификатор (OID) 1.2.643.6.70.

Комиссией установлено, что, регистрируясь на электронной площадке и подавая заявку на участие в торгах, Заявители обязаны руководствоваться Регламентами, утвержденными электронной площадкой. Регламентом электронной площадки предусмотрено обязательное наличие объектного идентификатора (OID) в составе сертификата электронной подписи. Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Также необходимо отметить, что данное требование устанавливается ко всем участникам аукциона, решившим принять участие в процедуре торгов, при этом данное условие не создает преимущественных условий кому-либо из участников.

Вторым доводом жалобы Заявителя указано, что Организаторами торгов для реализации арестованного имущества выбрана электронная площадка ООО «Ник24». У данной электронной площадки установлена плата, которую должен уплатить победитель в размере 10% от цены имущества, достигнутой в ходе торгов.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлено что на электронной площадке ООО «НИК24» установлены следующие тарифы за пользование программными ресурсами:

Размер Вознаграждения оператора ООО «НИК24»:

Цена имущества, достигнутая в ходе торгов	Размер вознаграждения оператора ЭТП
До 50 000 000 рублей	10%
от 50 000 000 до 200 000 000 рублей	8%

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации – (далее - ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом (пункт 4 статьи 447 ГК РФ).

Проведение публичных торгов, проводимых в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, регулируется статьей 449.1 ГК РФ.

В силу части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Оплата вознаграждения Оператора электронной площадки за счет средств победителей торгов конкуренцию не устраняет и не ограничивает, покупателем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора; покупатели получают достаточный набор объективной информации, все участники конкурса (аукциона) заранее извещаются об обязанности победителя конкурса возместить расходы, что позволяет своевременно оценить свои силы, зарезервировать необходимый объем финансовых ресурсов для участия в таком конкурсе (аукционе) (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.07.2015 N 4-АПГ15-16.)

Таким образом, законодательство, регулирующее организацию и проведение публичных торгов, не устанавливает каких-либо требований к электронным торговым площадкам, в том числе, связанных с получением вознаграждения оператора электронной площадки с победителя торгов по продаже арестованного имущества.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

При организации и проведении торгов, Организатор торгов должен строго следовать целям проведения торгов соблюдать принцип добросовестной конкуренции, публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению,

ограничению или устранению конкуренции.

Указанные принципы и критерии также относятся к выбору оператора электронной площадки.

В рассматриваемом случае Заявителем не представлено достаточных и достоверных доказательств нарушения Организатором торгов, оператором электронной площадки норм законодательства Российской Федерации.

Сам факт несогласия с финансовыми условиями взаимодействия с Оператором электронной площадки, не может свидетельствовать о нарушении прав и законных интересов Заявителя.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерных действиях Организатора торгов в части выбора оператора электронной площадки, довод о неправомерных действиях Оператора электронной площадки в части установления размера вознаграждения, не нашли своего подтверждения.

Заявитель в жалобе указывает, на требование, установленное Организатором торгов в части заключения письменного договора о задатке.

Относительно данного довода, Комиссией установлено следующее.

В сообщении о проведении торгов указано, что «Настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без заполненного и подписанного претендентом договора о задатке, который в отсканированном виде прикладывается в составе пакета документов на участие в торгах», вместе с тем, на сайте оператора электронной площадке указано, что «Заклучить договор о задатке заинтересованные лица могут в будние дни приема заявок с 11-00 до 13-00, по предварительной записи (по телефону +7 (977) 807-22-23) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 29, оф.№ 48. Сформированный на ЭТП договор о задатке не свидетельствует о надлежащем заключении договора о задатке с организатором торгов».

Таким образом, Организатором торгов установлены неправомерное требование к участникам торгов в части заключения договора о задатке.

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 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.

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.

В сообщении о проведении торгов указано, что «Заключить договор о задатке заинтересованные лица могут в будние дни приема заявок с 11-00 до 13-00, по предварительной записи (по телефону +7 (977) 807-22-23) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, д. 29, оф.№ 48», из чего следует, что Участник торгов должен заключить договор о задатке по месту нахождения Организатора торгов.

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.

Устанавливая требование об обязательном заключении договора о задатке при наличии в извещении всех необходимых реквизитов для перечисления соответствующего платежа, а также условие о том, что денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без предварительно заключенного в письменной форме договора о задатке, при этом определив незначительный срок подачи заявки, Организатор торгов тем самым создал необоснованные препятствия потенциальным покупателям к участию в спорных торгах.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя – обоснован.

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 Заявителя обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Ювелирный дом «Версаль» нарушение части 1 статьи 17 от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Предписание не выдавать.