

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «06» апреля 2020

В полном объеме решение изготовлено «09» апреля 2020  
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) 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 отсутствие:

представителя ООО «Северо-Западный центр научно-технического обеспечения промышленной безопасности и экспертизы» (далее – Организатор торгов);

физического лица (далее - Заявитель);

представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области;

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. №7932-ЭП/20 от 12.03.2020) на действия Организатора торгов – ООО «Северо-Западный центр научно-технического обеспечения промышленной безопасности и экспертизы» при организации и открытого аукциона по продаже арестованного имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, №270220/32883094/01, №270220/32883094/02, далее - аукцион) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № **270220/32883094/01**, №**270220/32883094/02**, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 27.02.2020

Предметом аукциона по извещению №**270220/32883094/01** является: Подвергнутое аресту Межрайонный ОСП по ИОИП УФССП России по Санкт-Петербургу в рамках исполнительного производства №62006/19/78022-ип от 25.09.2018, принадлежащее должнику Малиновский А.М. имущество: квартира № 214 общ пл 45,1 кв.м расположенная по адресу: Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.64,, кадастровый номер <...> :11:0006068:3843. Начальная цена: 2 930 000 (два миллиона девятьсот тридцать тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается. Обременения: Ипотека ,запрет регистрационных действий ФССП.

Предметом аукциона по извещению №**270220/32883094/02** является: Подвергнутое аресту ОСП по Центральному району УФССП России по Санкт-Петербургу в рамках исполнительного производства № 103425/19/78019-ип от 16.05.2019г., принадлежащее должнику Ефимова Н.Г. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр. Владимирский, д.3, лит. А, кв.17, кадастровый номер <...> :31:0001224:1025. Начальная цена: 1 400 000 (один миллион четыреста тысяч) руб. 00коп., с учетом НДС. Обременения: Ипотека ,запрет регистрационных действий ФССП.

Срок приема заявок для участия в торгах с 28.02.2020 по 03.03.2020 до 11:00.

Дата определения участников торгов 05.03.2020 11:00.

Шаг аукциона по всем лотам составляет 1000 (одну тысячу) рублей 00 коп.

Дата проведения аукциона - **«06» марта 2020 года в 10:00 часов.**

В жалобе Заявитель указывает, что установленный Организатором торгов срок предоставления заявок не соответствует действующем законодательству.

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 торгах, прием заявок производится с 28.02.2020 по 03.03.2020 до 11:00. Подведение итога приема заявок по аукциону осуществляется – 06.03.2020.

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.

Является очевидным, что срок подачи заявок составляет 5 календарных дней (2 выходных и 3 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 9.3 Регламента проведения торгов на площадке ООО «СПЕЦТОРГИ» (далее – Регламент) определен перечень документов и сведений необходимых для регистрации на электронной площадке.

Согласно пункту 9.6 указанного регламента Оператор ЭТП в течение пяти рабочих дней, начиная со дня поступления документов и сведений, указанных в пункте 9.3 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).

Пунктом 14 Регламента установлено, что Заявители до момента подачи заявки на участие в торгах, вносят на свой Виртуальный счёт денежные средства путём перечисления на расчётный счёт Оператора электронной площадки Средств гарантийного обеспечения в размере оплаты услуг Оператора, определяемом на основании Тарифов (Приложение 2 к Регламенту ЭТП). Средства гарантийного обеспечения НДС не облагаются, так как Оператор электронной площадки применяет упрощенную систему налогообложения.

Согласно пункту 14.1.5. Регламента денежные средства, перечисленные Участником торгов на счет Оператора ЭТП, зачисляются на Виртуальный счёт в срок не более 2 рабочих дней с момента поступления оплаты. Поступление оплаты подтверждается на день формирования выписки по расчетному счёту оператора Универсальной электронной торговой площадки ООО «СПЕЦТОРГИ».

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

Вместе с тем, Комиссией установлено, что в сообщении о проведении торгов указано: «**К торгам допуск. лица, заключившие договор о задатке и оплатившие задаток** на реквизиты Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области ОГРН 1097847130886, ИНН 7838426520, КПП 784001001 УФК по городу Санкт-Петербургу (Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской

области л/с 05721A16220), р/с 40302810500001000001, БИК 044030001 предоставившие заявки на участие в торгах подписанные ЭП, дополнительно прилагая такие документы как: платежное поручение о внесении задатка с отметкой банка об исполнении, анкету-сведения в соотв. с ФЗ № 115 от 07.08.2001... 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 предварительно заключенного письменного договора о задатке. **Заключить договор о задатке можно по адресу г. Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., д. 8, оф. 406. в рабочие дни по предварительной записи. Денежные средства поступившие без заключения договора будут считаться ошибочно перечисленными и будут возвращены отправителю в течении 10 дней после поступления письменного заявления».**

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 можно по адресу г. Санкт-Петербург, Петрозаводская ул., д. 8, оф. 406. в рабочие дни по предварительной записи», из чего следует, что для заключения договора о задатке Участник торгов должен 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.

Установленный порядок подачи заявки с учетом ограниченного времени для осуществления данных действий является препятствием для подачи заявки на участие в аукционе для претендентов, создает административный барьер участия в торгах и нарушает императивный запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию, что нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, относительно вышеуказанных торгов, Комиссией установлено следующее:

По извещению № **270220/32883094/01** (Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.64, кадастровый номер <...> :11:0006068:3843). Согласно протоколу №1.1 о подведении итогов приема и регистрации заявок от 05.03.2020 было подано и допущено 2 заявки. Протоколом о результатах торгов от 06.03.2020 был определен победитель торгов. 13.03.2020 с Победителем торгов был заключен договор №11-03/2020 купли-продажи недвижимого имущества.

По извещению №**270220/32883094/02** (Санкт-Петербург, пр. Владимирский, д.3, лит. А, кв.17, кадастровый номер <...> :31:0001224:1025). Согласно протоколу №1.2 о подведении итогов приема и регистрации заявок от 05.03.2020 было подано и допущено 2 заявки. Протоколом о результатах торгов от 06.03.2020 был определен победитель торгов. 16.03.2020 с Победителем торгов был заключен договор №12-03/2020 купли-продажи недвижимого имущества.

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 «Северо-Западный центр научно-технического обеспечения промышленной безопасности и экспертизы» нарушение требований части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
3. Предписание не выдавать, в связи с заключенными договорами купли-продажи.