

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-75/2023
по результатам рассмотрения жалобы <...>

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 01.03.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: <...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

- <...>: паспорт гражданина Российской Федерации;
- АО «РАД»: <...>;
- ООО «МОНОЛИТ»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 14.02.2023 № б/н (вх. № 22196-ЭП/23 от 14.02.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «МОНОЛИТ», оператора электронной площадки – АО «РАД» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества (извещение № 22000196780000000004, лоты №№ 1-9) (далее – Жалоба),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 14.02.2023 № б/н (вх. № 22196-ЭП/23 от 14.02.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «МОНОЛИТ» (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «РАД»

(далее – Оператор) при организации и проведении аукционов по продаже арестованного имущества (извещение № 22000196780000000004, лоты №№ 1-9) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов и Оператором при

проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Организатора торгов, Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

31.01.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации

о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводятся на электронной площадке АО «РАД», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

по адресу www.lot-online.ru (далее – сайт Оператора), дата начала подачи заявок

на участие в Аукционе – 31.01.2023, дата окончания приема (подачи) заявок

на участие в Аукционе – 17.02.2023, дата проведения Аукциона – 22.02.2023 (далее – извещение о проведении Аукциона).

Аукцион проводится в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Регламентом Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже имущества, имущественных прав (за исключением имущества, имущественных прав, реализуемых в рамках процедур несостоятельности (банкротства), а также имущества, подлежащего продаже в процессе приватизации) (далее – Регламент).

Согласно Жалобе Организатором торгов для проведения Аукциона был привлечен Оператор и выбран специальный тариф Оператора. При этом Оператором в нарушение требований действующего законодательства Российской Федерации наказывается участникам Аукциона индивидуальное соглашение с Оператором, согласно которому потенциальные участники Аукциона обязаны оплачивать незаконный дополнительный депозитный взнос (гарантийное обеспечение оплаты услуг Оператора) в размере 10% от начальной цены имущества, указанной

в извещении о проведении Аукциона.

Кроме того, по мнению Заявителя, уплата гарантийного обеспечения по итогам проведения конкурентной процедуры в размере 10% от конечной стоимости реализованного имущества является необоснованно высокой и возлагает на лиц, намеревающихся принять участие в Аукционе, дополнительные, необоснованные препятствия для участия в Аукционе. Указанная плата является экономический неоправданной и не соотносится с целями реализации арестованного имущества.

Торги по реализации арестованного имущества проводятся в соответствии с Законом об исполнительном производстве, Законом об ипотеке, статьями 447-449 ГК РФ.

При этом указанными положениями законодательства не регламентируется порядок удержания (взимания) оператором электронной площадки с победителя торгов суммы гарантийного обеспечения, представляющего собой оплату услуг оператора, а также не устанавливается размер такой платы.

Вместе с тем в настоящее время Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ

«О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) предусматривается возможность взимания оператором электронной площадки

с лица, с которым заключается контракт, платы за участие в закупке в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564.

При проведении торгов по реализации арестованного имущества в электронной форме удержание (взимание) оператором электронной площадки платы (удержание суммы вознаграждения за услуги Оператора) с победителя торгов допустимо (по аналогии с законодательством о контрактной системе).

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Оператора пояснил, что Оператор взимает вознаграждение с участников торгов за оказание

им услуг по предоставлению удаленного доступа к электронной площадке, а также

по организационной, консультационной и технической поддержке последних. Оператором не установлена плата за участие в торгах. Основанием для взимания Оператором вознаграждения за оказываемые услуги фактически является договор оказания услуг,

заключаемый с участниками данных торгов.

Поскольку в настоящее время законодательством об исполнительном производстве не урегулирован порядок проведения торгов в электронной форме

(не определены электронные площадки, на которых могут проводиться торги),

при проведении указанных торгов в целях достижения единообразия правоприменительной практики, повышения качества проводимых процедур, минимизации случаев нарушений при их проведении целесообразно проведение торгов по реализации арестованного имущества на электронных площадках, включенных в Перечень операторов электронных площадок, предусмотренный частью 3 статьи 24.1 Закона о контрактной системе, частью 11 статьи 3.4 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», который утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р (далее – Перечень).

В соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

При этом в извещении о проведении Аукциона указано, что Организатором торгов в качестве оператора электронной площадки выбрано АО «Российский аукционный дом».

Комиссия ФАС России обращает внимание, что АО «Российский аукционный дом» включено в Перечень.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что между АО «Российский аукционный дом» (Исполнитель)

и ООО «Монолит» (Заказчик) заключен Договор оказания услуг от 28.11.2022 № РАД-1345-1/22 (далее – Договор), распространяющийся на отношения, при которых ООО «Монолит» (Заказчик) как правообладатель

или привлекаемая им для целей организации и проведения продажи специализированная организация осуществляет продажу с использованием программно-аппаратного комплекса принадлежащего АО «Российский аукционный дом» (Исполнитель).

В соответствии с пунктом 4.2 Договора размер вознаграждения и порядок оплаты услуг АО «Российский аукционный дом» (Исполнитель)

для участников продаж (победителя) устанавливается Соглашением об уплате вознаграждения

АО «Российский аукционный дом» за оказанием услуг (далее – Соглашение), размещенным в сети «Интернет» по адресу: <https://lot-online.ru/> в карте лота.

Согласно пункту 1 Соглашения оплата вознаграждения за оказание услуг Оператора взимается с победителей в направлении продаж «арестованное имущество» в процентном соотношении и рассчитывается от итоговой цены реализации лота в размере 10% от итоговой цены реализации лота. Вознаграждение за оказание услуг Оператора включает в себя:

– гарантийное обеспечение, которое рассчитывается в размере 10% от начальной цены, увеличенной на «шаг аукциона» (например: начальная цена

лота – 500 000,00 руб., «шаг аукциона» – 50 000,00 руб., таким образом, размер гарантийного обеспечения равен 55 000,00 руб.).

– итоговый платеж в размере разницы между размером гарантийного обеспечения и 10% от итоговой цены лота.

Взимание платы за предоставление информации о проведении торгов по реализации арестованного имущества как с потенциальных участников торгов, так и с лиц, подавших заявки (допущенных/недопущенных к участию), Регламентом (иными распорядительными документами Оператора) не предусмотрено.

Комиссией ФАС России установлено, что в настоящее время положениями законодательства, устанавливающего порядок проведения торгов по продаже

арестованного имущества, не урегулирован порядок взимания и размер гарантийного вознаграждения, операторы электронных площадок самостоятельно определяют размеры тарифов в регламентах (иных распорядительных документах) электронных площадок.

На заседании Комиссии ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что основным критерием выбора Оператора стало количество реализованных на сайте Оператора дополнительных сервисов, которое в настоящее время превышает функциональные возможности иных федеральных площадок включенных в Перечень. В частности, на сайте Оператора реализован следующий функционал:

– возможность заключения трехсторонних договоров в электронной форме;

- сервис взаимодействия с Росреестром;
- обеспечение возможности заключения дополнительных соглашений;
- обеспечение круглосуточной поддержки.

Также представитель Организатора пояснил, что Организатор торгов не направлял письма в адрес Оператора с целью установления индивидуального (специализированного) тарифа в размере 10% от конечной стоимости реализуемого имущества.

Как отмечалось ранее, на Аукционе реализуется 9 лотов:

Лот № 1 (вторичные): жилое помещение № 2,3, комната 3 площадью 9,5 кв. м, кадастровый № 61:58:0003490:3108 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 06.12.2022 № 61-2125-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Пальмиро Тольятти, 30-3, кв. 26. Начальная цена 261 800, 00 руб. Сумма задатка 13090, 00 руб.

Лот № 2: квартира площадью 50,80 кв. м, кадастровый № 61:44:0081402:255 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 19.10.2022 № 61-1649-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Зоологическая д. 9, кв. 28. Начальная цена 2 221 336,48 руб. Сумма задатка 111 066,824 руб.

Лот № 3: квартира площадью 49 кв. м, кадастровый № 61:44:0080401 (находится в залоге), должник <...>, (поручение ТУ Росимущества в РО от 10.11.2022 № 61-1771-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская, д. 118, этаж 2, кв. 99. Начальная цена 2 184 000,00 руб. Сумма задатка 109 200,00 руб.

Лот № 4: квартира площадью 41,8 кв. м, кадастровый № 61:44:0071506:1378 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 23.11.2022 № 61-1986-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Содружества, дом 3, кв.66. Начальная цена 1 862 400,00 руб. Сумма задатка 93 120,00 руб.

Лот № 5 (вторичные): квартира площадью 66,1 кв. м, кадастровый № 61:49:0010223:356 (находится в залоге), должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 13.12.2022 №61-2159-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Гуково, ул. Комсомольская д. 23, этаж 2, кв. 1. Начальная цена 722 500,00 руб. Сумма задатка 36 125,00 руб.

Лот № 6: квартира площадью 58,6 кв. м (в виде 3/8 доли в праве общей собственности), кадастровый № 61:44:0072704:2063 (находится в залоге)

должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 29.12.2022 № 61-2222-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Каширская д. 4/2, кв. 44. Начальная цена 600 000,00 руб. Сумма задатка 30 000,00 руб.

Лот № 7: Земельный участок – земли сельскохозяйственного назначения, площадь 4 024 кв. м, кадастровый № 61:25:0600401:9540 (находится в залоге, залог ПАО Сельмашбанк) общая долевая собственность, должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 20.12.2022 № 61-2183-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., Мясниковский р-н. Начальная цена 2 276 000,00 руб. Сумма задатка 113 800,00 руб.

Лот № 8: квартира площадью 34,6 кв. м, кадастровый № 61:44:0072901:1279 (находится в залоге) должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 05.12.2022 № 61-2086-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая д. 13/1, кв. 333. Начальная цена 1 640 000,00 руб. Сумма задатка 82 000,00 руб.

Лот № 9: квартира площадью 29,2 кв. м, кадастровый № 61:35:0000000:9932 (находится в залоге) должник <...> (поручение ТУ Росимущества в РО от 14.12.2022 № 61-2165-У), имущество расположено по адресу: Ростовская обл., г. Семикаракорск пер. 1-ый, д. 254, кв.12. Начальная цена 774 000,00 руб. Сумма задатка 38 700,00 руб.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России установлено, что Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал, запрос на ознакомление с реализуемым имуществом не направлял. Кроме того, из представленных письменных пояснений Оператора следует, что денежные средства на расчетном счете Заявителя отсутствовали, в том числе и в период обжалуемых действий.

Как уже отмечалось ранее, дата проведения Аукциона – 22.02.2023.

Согласно представленной Организатором торгов информации:

- Лот № 1: признан не состоявшимся в связи с отсутствием заявок
- Лот № 2: подано 4 заявки, победитель определен;
- Лот № 3: подано 2 заявки, победитель определен;
- Лот № 4: подано 3 заявки, победитель определен;

- Лот № 5: признан не состоявшимся в связи с отсутствием заявок
- Лот № 6: признан не состоявшимся в связи с отсутствием заявок
- Лот № 7: подано 2 заявки, победитель определен;
- Лот № 8: подано 8 заявки, победитель определен;
- Лот № 9: признан не состоявшимся в связи с отсутствием заявок

Комиссией ФАС России в результате анализа извещения о проведении Аукциона на официальном сайте установлено, что имущество аналогичное лотам

№№ 1, 5, 6, 9 реализовано в рамках данного Аукциона по более высокой или аналогичной цене.

В связи с изложенным Комиссия ФАС России приходит к выводу, что установление вознаграждения в размере 10% от итоговой цены не повлияло

на принятие потенциальными участниками Аукциона решения об участии в Аукционе, что привело к реализации того имущества в котором участники были наиболее заинтересованны.

Комиссия ФАС России считает необходимым отметить, что Заявителем также поданы жалобы от 14.02.2023 №№ б/н (вх.№№ 22196-ЭП/23, 22198-ЭП/23, 22219-ЭП/23, 22200-ЭП/23 от 14.02.2023) аналогичного содержания на действия Организатора торгов и Оператора. Указанные жалобы были приняты к рассмотрению ФАС России в порядке, установленном статьей 18.1 Закон о защите конкуренции. Таким образом Заявитель обжалует 5 аукционов по реализации арестованного имущества (извещения №№ 22000196780000000003 – 22000196780000000007), проводимых Организатором торгов на сайте Оператора, что в совокупности составляет 79 лотов общей стоимостью 173 017 605,04 руб.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России установлено, что Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал, запрос на ознакомление

с реализуемым имуществом не направлял. Кроме того, из представленных письменных пояснений Оператора следует, что денежные средства на расчетном счете Заявителя отсутствовали, в том числе и в период обжалуемых действий Организатора торгов и Оператора.

На основании изложенного, а также принимая во внимание, что Заявителем

в составе Жалобы не представлено материалов, подтверждающих заявленный довод Жалобы, Комиссия ФАС России не может сделать

однозначный вывод,
что выбор Организатором торгов для проведения Аукциона Оператора, устанавливающего размеров вознаграждения за услуги оператора электронной площадки – 10% от итоговой цены реализуемого на торгах имущества, привел
к сокращению количества участников (потенциальных участников) Аукциона.

Таким образом, довод Жалобы не доказан Заявителем и не находит своего подтверждения.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона
о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> от 14.02.2023 № б/н (вх. № 22196-ЭП/23 от 14.02.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «МОНОЛИТ», оператора электронной площадки – АО «РАД» при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества (извещение № 22000196780000000004, лоты №№ 1-9) необоснованной.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может
быть
обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня
принятия решения
или выдачи предписания.