

Решение по делу

**№ 062/10/18.1-119/2022**

**10 марта 2022 года г. Рязань**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: В. М.А. – председателя комиссии, членов комиссии Д. М.В., Ч. М.Н.,—

рассмотрела 10 марта 2022 года дистанционно с объявлением решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «Инвест МСК» (далее – заявитель, ООО «Инвест МСК») на действия обществ с ограниченной ответственностью «Спецторги» (далее – ООО «Спецторги», организатор торгов), Агентство недвижимости «Квадратный метр» (далее – ООО «Квадратный метр»), оператор электронной площадки) при проведении торгов по продаже имущества должников по извещениям на сайте <https://storgi.ru> №№ 120222/57075217/01, 120222/57075217/02, 120222/57075217/03, 120222/57075217/04, 130222/57075217/01, 130222/57075217/02, 130222/57075217/03,

при участии от ООО «Инвест МСК» – Козырева Е.С. (на основании доверенности от 24.01.2022), от ООО «Квадратный метр» – Доронина Д.А. (на основании доверенности от 20.12.2021), —

и установила:

ООО «Инвест МСК» направило в антимонопольный орган жалобу, указывая на то, что в соответствии с вышеприведёнными извещениями заявки на участие в торгах заинтересованные лица могут подать на электронной площадке «STORGI.RU». В то же время согласно разделу 14 регламента электронной торговой площадки (далее – регламент) ООО «Спецторги» заявители до момента подачи заявок 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, указанных в приложении № 2 регламента.

Заявитель, анализируя нормы гражданского законодательства, приходит к выводу, что единственной денежной суммой, оплата которой возможна участником торгов, является задаток, иных форм оплаты за участие в торгах не предусмотрено; организатор торгов, выбрав электронную площадку, взимающую плату за участие в торгах, злоупотребил гражданскими правами и сужает круг потенциальных участников аукциона. Подробно доводы ООО «Инвест МСК» изложены в жалобе, представитель заявителя в заседании антимонопольного органа приведённые аргументы поддержал.

ООО «Квадратный метр» с доводами заявителя не согласно, обращая внимание на то, что статьи 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, нормы Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не устанавливают каких-либо требований к выбору организатором торгов электронных торговых площадок. Ограничений подобного рода (применительно к

имуществу, реализуемому на оспариваемых торгах) не установлено и в государственном контракте от 01.12.2021 № 02-АИ/22, заключенном между ООО «Квадратный метр» и ТУ Росимущества в городе Москве. Организатор торгов ссылается на то, что в соответствии с подпунктом 14.2.2 регламента средства гарантийного обеспечения блокируются на виртуальном счёте участника торгов в момент подачи заявки и впоследствии блокирование прекращается у всех участников, не признанных победителями торговой процедуры (пункт 14.3 регламента). Исходя из этого, ООО «Квадратный метр» считает, что участие в торгах является бесплатным, а денежные средства, зачисленные на лицевой счёт участника, на момент проведения торгов являются собственностью участника; уплата вознаграждения специализированной организации за счёт средств победителей торгов не ограничивает конкуренцию, что подтверждается позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 15.07.2015 по делу № 4-АПГ15-16; регламент представляет собой договор присоединения, который не может быть оспорен в антимонопольном органе.

**Изучив материалы дела, обсудив доводы жалобы и возражений на неё, комиссия приходит к следующему.**

Между ООО «Квадратный метр» и ТУ Росимущества в городе Москве заключен государственный контракт на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, на территории Российской Федерации от 01.12.2021 № 02-АИ/22.

Антимонопольным органом установлено, что во исполнение данного договора на основании Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» ООО «Спецторги» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещены извещения о проведении торгов №№ 120222/57075217/01, 120222/57075217/02, 120222/57075217/03, 120222/57075217/04, 130222/57075217/01, 130222/57075217/02, 130222/57075217/03.

Предметом спорных аукционов выступило недвижимое имущество.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона (за некоторыми исключениями).

В извещениях о проведении торгов ООО «Квадратный метр» предусмотрело необходимость уплаты суммы задатка в размере пяти процентов от начальной (минимальной) цены предмета аукциона, которая должна поступить не позднее 25 февраля (ошибочно указано – 25 марта) 2022 года на расчетный счет ТУ Росимущества в городе Москве.

Одновременно с этим в извещениях указано, что подать заявку на участие в торгах заинтересованные лица могут на электронной торговой площадке по адресу: <https://storgi.ru>. Заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами и ценовые предложения направляются в электронной форме на электронную торговую площадку по 25 февраля 2022 года до 09 часов 00 минут. При этом, как отмечалось выше, согласно разделу 14 регламента заявители до момента подачи

заявок 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, указанных в приложении № 2 регламента.

Таким образом, как справедливо указал заявитель, для участия в торгах потенциальному участнику необходимо уплатить как сумму задатка в размере, оговоренном в извещении, так и внести на виртуальный счёт участника торгов средства гарантийного обеспечения за услуги оператора электронной площадки, предусмотренные в приложении № 2 регламента.

Согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В силу пункта 1 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации денежное обязательство по соглашению сторон может быть обеспечено внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем.

С учётом приведённых норм права комиссия приходит к выводу, что предусмотренные извещением задаток, с одной стороны, и гарантийное обеспечение, с другой стороны, являются способами обеспечения различных обязательств: задатком обеспечивается обязательство будущего покупателя по заключению договора купли-продажи, а средства гарантийного обеспечения призваны гарантировать оплату услуг электронной площадки победителем торгов. Первое из названных обязательств исполняется победителем торгов перед ТУ Росимущества в городе Москве, а второе – перед ООО «Квадратный метр», предоставившем претендентам возможность доступа к аппаратно-программному комплексу, предназначенному для проведения торгов.

Таким образом, внесение средств гарантийного обеспечения не противоречит действующему законодательству, распространяется в равной мере на всех претендентов на участие в торгах, 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 торгов осведомлены об обязанности победителя возместить оператору электронной торговой площадки расходы, что позволяет своевременно оценить свои возможности, зарезервировать необходимый объем финансовых ресурсов для участия в подобного рода торгах.

Вопреки доводам заявителя внесение средств гарантийного обеспечения оператору электронной площадки, которые к тому же возвращаются участникам торгов, не ставших их победителями, не противоречит нормам гражданского законодательства Российской Федерации и не является платой за участие в торгах.

Кроме того, в пункте 2.2 регламента установлено, что он представляет собой договор присоединения в соответствии со статьёй 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, поэтому самостоятельному оспариванию в антимонопольном органе не подлежит.

Что касается аргументов ООО «Инвест МСК» о злоупотреблении правом и необоснованном выборе организатором торгов оператора электронной площадки, то они не основаны на содержании государственного контракта от 01.12.2021 № 02-АИ/22, который применительно к имуществу, реализуемому на оспариваемых торгах, не вводит ограничений относительно привлечения того или иного оператора электронной площадки (пункт 7.41).

С учётом приведённых выводов оснований для признания жалобы ООО «Инвест МСК» обоснованной не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

решила:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Инвест МСК» на действия обществ с ограниченной ответственностью «Квадратный метр», «Спецторги» при проведении торгов по продаже имущества должников по извещениям на сайте <https://storgi.ru> №№ 120222/57075217/01, 120222/57075217/02, 120222/57075217/03, 120222/57075217/04, 130222/57075217/01, 130222/57075217/02, 130222/57075217/03 признать необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии М.А. В.

Члены комиссии

М.В. Д.

М.Н. Ч.