

Организатору торгов –
МТУ Росимущества
в Псковской и Новгородской
областях

ул. Федоровский ручей, д. 6,
Великий Новгород, 173004

Оператору электронной площадки –
ООО «РТС-тендер»

ko@rts-tender.ru

Заявителю

–

РЕШЕНИЕ № 053/10/18.1-822/2021

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии

27 октября 2021 года
Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

.....

в отсутствие надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения жалобы представителей организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях и заявителя –,

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях (далее – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях) при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества - Квартира, площадь 55,4 кв.м, КН 60:13:0132026:70, по адресу: Псковская область, г. Остров, ул. Авиационная, д.15, кв.36 (должник Кузнецов А.В., Кузнецова О.В.) (лот № 1), извещение № 240921/0007634/04 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 24.09.2021,

УСТАНОВИЛА:

18.10.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба на действия организатора торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества - Квартира, площадь 55,4 кв.м, КН 60:13:0132026:70, по адресу: Псковская область, г. Остров, ул. Авиационная, д.15, кв.36 (должник Кузнецов А.В., Кузнецова О.В.) (лот № 1), извещение № 240921/0007634/04 о проведении которого было размещено на официальном сайте 24.09.2021 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции

и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Доводы Жалобы сводятся к следующему.

Организатором торгов установлен срок подачи заявок на участие в аукционе – до 23 часов 59 минут 08.10.2021.

Данный срок заявитель считает недостоверным и вводящим в заблуждение участников торгов, поскольку согласно регламенту функционирования электронной площадки «РТС-тендер», на которой проводится аукцион, без внесения на аналитический счет участника на электронной площадке необходимой суммы в размере задатка для участия в торгах подать заявку невозможно.

Обеспечить поступление задатка до окончания срока подачи заявок также невозможно, поскольку денежные средства могут поступить на счет только с понедельника по пятницу с 09 часов 00 минут по 18 часов 00 минут.

Учитывая изложенное, заявитель не смог подать заявку на участие в торгах по независящим от него причинам.

Организатор торгов – МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в представленных возражениях на Жалобу (вх. № 8425 от 25.10.2021 Новгородского УФАС России) указал, что извещение о проведении аукциона и аукционная документация были опубликованы и размещены на официальном сайте в установленные законом сроки, срок подачи заявок установлен надлежащим образом, в извещении и документации сообщалось о необходимости подачи заявок и внесения задатков через электронную площадку «РТС-тендер», заявитель при должной осмотрительности имел достаточно времени для ознакомления с алгоритмом работы электронной площадки, условиями внесения денежных средств, ответственность за работу электронной площадки «РТС-тендер» МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях не несет.

Участники рассматриваемых торгов по лоту № 1 (.....) в представленных ими возражениях на Жалобу (вх. № 8443, № 8441 от 25.10.2021 Новгородского УФАС России) выразили несогласие с ее доводами, сообщили, что организатором торгов и оператором электронной площадки был обеспечен равный доступ участников к процедуре продажи имущества, с проблемами невозможности внесения задатка в установленный для подачи заявок срок они не столкнулись и успешно приняли участие в аукционе.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)", настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды

заложенного имущества.

Согласно пункту 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) 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 56 Закона об ипотеке порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Необходимо учитывать, что торги, проводимые в целях исполнения исполнительных документов в порядке исполнительного производства по реализации арестованного заложенного имущества (в том числе и рассматриваемые торги по лоту № 1 по продаже имущества, принадлежащего Кузнецову А.В., Кузнецовой О.В.), в силу пункта 1 статьи 449.1 ГК РФ являются публичными, в связи с чем к ним также должны применяться правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Из пункта 2 статьи 448 ГК РФ следует, что 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.

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства регламентирован статьей 57 Закона об ипотеке.

В соответствии с пунктом 3 статьи 57 Закона об ипотеке 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 пункту 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

В соответствии с требованиями пункта 2 статьи 448 ГК РФ и пунктов 3, 4 статьи 57 Закона об ипотеке извещение о проведении рассматриваемых торгов их организатором - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях было размещено в периодическом печатном издании - газете «Псковская правда» (выпуск № 36 (27000) от 24.09.2021), а также 24.09.2021 соответствующая информация в виде извещения была размещена на официальном сайте и содержало сведения о дате (13.10.2021), времени (10 часов 00 минут) и месте проведения публичных торгов (на электронной торговой площадке <https://www.rts-tender.ru>), сроке подачи заявок (с 0 часов 00 минут 25.09.2021 по 23 часа 59 минут 08.10.2021 по московскому времени) форме торгов (открытый аукцион в электронной форме), характере продаваемого имущества (арестованное имущество на реализацию (имущество в залоге, наложен арест)), его начальной продажной цене (лот № 1 – 531 760, 00 рублей) и размере задатка (лот № 1 – 26 588,00 рублей).

В извещении о проведении торгов также было указано следующее:

«Заявители обязаны внести задаток в необходимом размере до окончания приема заявок по реквизитам Оператора электронной площадки «РТС-Тендер»:

Получатель: ООО «РТС-тендер» ИНН: 7710357167 КПП: 773001001

Наименование банка: Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"

Расчетный счёт: 40702810512030016362

Корр. счёт: 30101810445250000360

БИК: 044525360

Назначение платежа: Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____.
Без НДС.

...

Заявка с приложенными документами подается в установленный срок в форме скан-образов документов через электронную площадку в соответствии с регламентом электронной торговой площадки, размещенным на сайте <https://www.rts-tender.ru>, в подразделе «Документы Электронной площадки «РТС-тендер» для проведения имущественных торгов» раздела «Имущество», иными нормативными документами электронной площадки (заявитель обязан пройти регистрацию на электронной площадке с помощью электронной цифровой подписи). Заявка принимается электронной площадкой при условии наличия на счету заявителя достаточных денежных средств для обеспечения участия в аукционе, в сумме, установленной электронной площадкой в соответствии с нормативными документами электронной площадки. Участие в торгах производится в соответствии с тарифами, установленными нормативными документами электронной площадки и размещенными на сайте <https://www.rts-tender.ru>, в разделе «Тарифы».

Таким образом, установленные действующим законодательством (ГК РФ, Закона об ипотеке) требования к содержанию, сроку публикации извещения о проведении торгов, сроку подачи заявок и порядку внесения задатка для участия в аукционе по продаже заложенного имущества организатором - МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях были соблюдены надлежащим образом.

Установление срока подачи заявок до конца суток календарного дня (23 часа 59 минут 08.10.2021) с учетом круглосуточной доступности электронной площадки для оформления участия в торгах, проводимых в электронной форме, не только не противоречит действующему законодательству, но и расширяет и обеспечивает возможности любого заинтересованного лица для принятия участия в аукционе независимо от различий в режиме рабочего дня и времени суток.

При этом необходимость обеспечить своевременное (т.е. до подачи заявки) внесение задатка для участия в торгах (с учетом фактического времени перечисления денежных средств на банковский счет оператора электронной площадки) является обязанностью любого добросовестного участника торгов.

Порядок и условия внесения задатка подробно раскрыты МТУ Росимущества в Псковской и Новгородской областях в извещении о проведении аукциона и оператором электронной площадки – ООО «РТС-тендер» в Регламенте электронной площадки «РТС-тендер» «Имущественные торги», размещенном в свободном доступе на сайте по адресу <https://www.rts-tender.ru/platform-rules/platform-property-sales> (далее - Регламент).

Так, согласно пункту 9.15.3 Регламента заявка на участие в Торговой

процедуре не принимается/подлежит возврату в случае отсутствия на Аналитическом счете Клиента ЭП достаточной суммы денежных средств в размере Задатка (в случае, если в Карточке торговой процедуры установлено перечисление Задатка на счет Оператора) и/или вознаграждения за Услуги Оператора в соответствии с Тарифами к моменту подачи Заявки на участие в Торговых процедурах.

На участие в рассматриваемых торгах по лоту № 1 поступило 2 заявки вышеуказанных физических лиц, которые своевременно внесли задатки и оформили участие в аукционе.

Торги признаны состоявшимися, цена продажи заложенного имущества возросла.

Неосведомленность либо несвоевременность действий подателя Жалобы при внесении задатка и подачи заявки на участие в аукционе не могут служить доказательством несоблюдения организатором торгов порядка их проведения и наличия основания для отмены результатов аукциона.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя – Булыгина Владимира Николаевича на действия организатора торгов – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Псковской и Новгородской областях при проведении торгов в форме открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества - Квартира, площадь 55,4 кв.м, КН 60:13:0132026:70, по адресу: Псковская область, г. Остров, ул. Авиационная, д.15, кв.36 (должник Кузнецов А.В., Кузнецова О.В.) (лот № 1), извещение № 240921/0007634/04 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 24.09.2021, необоснованной.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.