Р Е Ш Е Н И Е

по жалобе № 77/11-18.1-2018

«29» мая 2018 г. г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

при участии:

- директора ООО «Вип-сервис плюс» (приказ № 1 от 26.10.2010)

в отсутствие заявителя, Межрегионального Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томской областях, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы;

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 77/11-18.1-2018

УСТАНОВИЛА:

21.05.2018 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица <…> (вх. № 2427э) на действия организатора торгов общества с ограниченной ответственностью «Вип-сервис плюс» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного в рамках исполнительного производства имущества - квартиры, расположенной по адресу г. Кемерово, ул. Пролетарская, 11а, кв. 70 (извещение № 250418/24980163/11 размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушение со стороны организатора торгов выразилось в необоснованном удержании комиссии банка при возврате задатка участникам, не ставшим победителями торгов.

Уведомлением от 24.05.2018 № 11/4904 рассмотрение жалобы было назначено на 29.05.2018 на 11 часов 00 минут.

29.05.2018 в адрес Кемеровского УФАС России от ООО «Вип-сервис плюс» поступил отзыв на жалобу № 77/11-18.1-2018, согласно которому комиссия была удержана ПАО «Сбербанк» по тарифам РКО ПАО «Сбербанк».

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения представителя ООО «Вип-

сервис плюс» участвующего в деле, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 г. № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Пунктом 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.

Согласно пункту 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В соответствии с пунктом 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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.

Пунктом 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что 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.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

Согласно частям 1, 2 статьи 380 ГК РФ 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. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

В силу статей 420 - 447 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения и считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта). Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. При этом, акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Таким образом, действия организатора торгов по опубликованию договора о задатке являются офертой, которая должна содержать все существенные условия договора. При этом реализация действий потенциальными участниками, направленных на участие в торгах, являются акцептом.

24.04.2018 в газете «Кузбасс» № 31 (26669) опубликовано извещение о продаже 26

объектов арестованного имущества, в том числе квартиры, расположенной по адресу г. Кемерово, ул. Пролетарская, 11а, кв. 70.

Также на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru 25.04.2018 размещено извещение № 250418/24980163/11 о проведении открытого аукциона по продаже арестованного в рамках исполнительного производства имущества квартиры, расположенной по адресу г. Кемерово, ул. Пролетарская, 11а, кв. 70.

Согласно данному извещению организатором торгов является ООО «Вип-сервис плюс».

Дата начала подачи заявок 24.04.2018.

Дата окончания подачи заявок 08.05.2018.

Начальная цена: 1 223 200 руб.

Размер задатка: 61 160 руб.

16.05.2018 на основании постановления судебного пристава-исполнителя МОСП по Заводскому району г. Кемерово УФССП России по Кемеровской области об отзыве имущества с реализации от 16.05.2018 в извещение № 250418/24980163/11 внесены изменения – об отмене торгов

В связи, отменой процедуры торгов у организатора торгов возникла обязанность по возврату задатков всем лицам, подавшим заявки на участия в спорных торгах.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что на участие в открытом аукционе (извещение № 250418/24980163/11) было подано 9 заявок, в том числе заявка физического лица <…> - заявителя.

Также установлено, что при заполнении заявок участники письменно давали согласие на возврат задатка с удержанием комиссии в размере 0,5%.

Вместе с тем, на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru к извещению о проведении вышеуказанных торгов прикреплен документ «договор о задатке», который представляется участником торгов в составе своей заявки.

Комиссией Кемеровского УФАС установлено, что заявителем физическим лицом <…> 07.05.2018 был внесен задаток согласно извещению в размере 61 160 руб.

16.05.2018, по причине отмены открытого аукциона, задаток был возвращен участнику в размере 59378,64 руб.

Установлено, что при возврате задатка ПАО «Сбербанк» была удержана комиссия 1781,39 руб. (2,9 %).

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что извещения размещенные на официальном сайте www.torgi.gov.ru, в газете «Кузбасс» № 31 (26669), а также договор о задатке, прикрепленный на официальном сайте www.torgi.gov.ru к извещению № 250418/24980163/11, не содержат сведений об удержании каких-либо комиссий при возврате задатков.

Договор о задатке, размещенный на официальном сайте www.torgi.gov.ru является неотъемлемой частью извещения, аукционной документации

Так как действия организатора торгов по опубликованию (размещению) договора в силу требований гражданского законодательства российской Федерации о задатке являются офертой, которая должна содержать все существенные условия договора, не указав существенное условие, касающееся порядка возврата задатков участникам с удержанием комиссии, в том числе в извещениях на официальном сайте www.torgi.gov.ru, в газете «Кузбасс» № 31 (26669) организатор торгов нарушил требования пункта 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Кроме того, учитывая, что между физическим лицом и организатором торгов ООО «Вип-сервис плюс» возникли гражданско-правовые отношения, связанные с заключением договора о задатке, а также то, что между физическим лицом и юридическим лицом не могут возникнуть конкурентные отношения, решение вопроса, связанного с правовыми последствиями договора о задатке не относится к полномочиям антимонопольного органа.

В связи с отменой открытого аукциона по инициативе судебного пристава-исполнителя МОСП по Заводскому району г. Кемерово УФССП России по Кемеровской области правовые основания для выдачи предписания отсутствуют.

Руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов ООО «Вип-сервис плюс» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного в рамках исполнительного производства имущества квартиры, расположенной по адресу г. Кемерово, ул. Пролетарская, 11а, кв. 70 (извещение № 250418/24980163/11 размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать организатора торгов ООО «Вип-сервис плюс» нарушившим пункт 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3. Предписание ООО «Вип-сервис плюс» не выдавать.

4. Передать материалы жалобы № 77/11-18.1-2018 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.