

ООО «Фактор – М»

ООО «Пенинсула»

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Пенинсула»

Санкт-

Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 26.02.2020

Решение изготовлено в полном объеме: 02.03.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 17.02.2020 № 58, в составе:

Председателя Комиссии:

в присутствии представителя организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Фактор - М» -

в присутствии заявителя -

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Акошали Даниэля Мунзеровича (ул. Кораблестроителей, д. 12, к. 1, лит. Б, кв. 99, Санкт – Петербург) на действия организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Фактор - М» (ул. Ново – Рыбинская, д. 19-21, лит. А, 2 этаж, офис 212 (ком.135), Санкт - Петербург).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба ООО «Пенинсула» (вх. № 1470 от 11.02.2020), переданная Управлением Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу, на действия Организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Фактор - М» (далее - Организатор торгов) при организации и проведении торгов по реализации имущества должников (извещение № 240120/27055874/01 от 24.01.2020 Лоты №№ 4,5,7,8, 9,11,16,17).

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов по реализации имущества. Заявитель просит приостановить процедуру торгов до рассмотрения жалобы по существу; признать настоящую жалобу обоснованной; выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов; выдать электронной площадке обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка регистрации и внесения гарантийного обеспечения; обязать провести новые торги с устранением допущенных нарушений.

Уведомлением от 21.02.2020 № 03/01–56 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Пенинсула», торги приостановлены до окончания рассмотрения жалобы по существу.

Представителем Организатора торгов представлены возражения на жалобу, в которых считает доводы ООО «Пенинсула» необоснованными.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

Заслушав пояснения представителя Заявителя, представителя ООО «Фактор - М», проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

На основании уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности

к реализации арестованного имущества № 1077/19 от 20.09.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 31.10.2019 № а-10/19/256-78-19/15, уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности к реализации арестованного имущества № 940/19 от 20.08.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 31.10.2019 №а-10/19/90-78-19/15, уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности к реализации арестованного имущества № 419/19 от 29.04.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 31.10.2019 №а-10/19/271-78-19/15, уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности к реализации арестованного имущества № 596/19 от 21.05.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 31.10.2019 №а-10/19/321-78-19/15, уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности к реализации арестованного имущества № 438/19 от 29.04.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 31.10.2019 №а-10/19/124-78-19/15, уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности к реализации арестованного имущества № 492/19 от 29.04.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 31.10.2019 №а-10/19/220-78-19/15, уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности к реализации арестованного имущества № 957/19 от 21.08.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 31.10.2019 №а-10/19/322-78-19/15, уведомления УФССП России по Санкт-Петербургу о готовности к реализации арестованного имущества № 450/19 от 29.04.2019 и на основании поручения МТУ Росимущества от 06.11.2019 №а-10/19/323-78-19/15, осуществляется реализация арестованного имущества.

Порядок проведения торгов определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными Федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации (пункт 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве).

Согласно п. 2 ст. 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.

22.01.2020 организатор торгов разместил на определенном Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru извещение о проведении торгов № 240120/27055874/01 и опубликовал извещение о проведении торгов, назначенных на 14.02.2020, в газете «Санкт-Петербургские Ведомости» от 31.01.2020, являющейся источником официального опубликования правовых актов Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (п. 2.2. постановления

Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865 в ред. от 26.06.2015).

В соответствии с п. 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 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 соответствии с извещением о проведении торгов подать заявку на участие в торгах заинтересованные лица могут на ЭТП по адресу <http://etp24torg.ru>. Заявки на участие в аукционе с прилагаемыми к ним документами, направляются в электронной форме на ЭТП <http://etp24torg.ru> в период с 03.02.2020 с 13-00 по 10.02.2020 до 14-00, а также заключить договор о задатке и получить дополнительную информацию (при ее наличии) по объектам, заинтересованные лица могут в рабочие дни приема заявок с 10-00 до 13-00, по предварительной записи по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д.6, оф.415 (телефон для записи по тел. 8(812)642-26-16).

Действующими законодательствами Российской Федерации минимальный и максимальный сроки подачи заявок на участие в торгах не установлены, равно как и сроки заключения договоров о задатке. В каждом отдельном случае указанные сроки определяются организатором торгов самостоятельно. В связи с тем, что аукцион проводится в электронной форме, Организатор торгов назначил срок приема и регистрации заявок с 06.02.2020 по 14.02.2020 (что составляет 8 календарных дней) без указания на «рабочие дни», на электронную торговую площадку заявки подаются без ограничения по времени.

Согласно п. 5 ст. 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно частям 1, 2 ст. 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.

В соответствии со ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными

правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу ст. 432 ГК РФ договор 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.

Истец в Извещении о торгах 241019/31623410/01 определил порядок проведения аукциона и порядок участия в торгах, а также порядок перечисления задатка на участие в торгах. Основанием перечисления задатка на участие в торгах является заключенный между ООО "Фактор-М" и физическим/юридическим лицом Договор о задатке. Только после заключенного Договора о задатке физическое/юридическое лицо имеет право перечислять задаток в рамках указанного договора. Более того, в извещении о проведении торгов указано что «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 заключенного в письменной форме договора о задатке».

Представитель Организатора торгов пояснил, что в законодательстве, регламентирующем проведение торгов по реализации арестованного имущества, отсутствует норма права, запрещающая заключение договора о задатке в письменной форме при проведении торгов на электронных площадке.

Более того, Заявитель заключил договор о задатке в первый день приема заявок, соответственно, данное требование организатора торгов никак не нарушило его прав. В соответствии с извещением местом проведения торгов указана электронная площадка "РТС-тендер" www.rts-tender.ru. В последствии, в связи со сменой электронной площадки, организатор торгов до начала срока подачи заявок внес изменение в извещение о проведении торгов и определил местом проведения торгов электронную площадку ЭТП24 <http://etp24torg.ru/>. Организатор торгов внес изменения в извещение до начала приема заявок, соответственно срок приема заявок никак не изменился.

В связи с тем, что аукцион проводится в электронной форме, Организатор торгов назначил срок приема и регистрации заявок с 03.02.2020 по 10.02.2020 (что составляет 8 календарных дней) без указания на «рабочие дни», на электронную торговую площадку заявки подаются без ограничения по времени.

В соответствии с п. 10.5. регламента торговой площадки, размещенным на

сайте ЭТП24 <http://etp24torg.ru/arrest/public/help/reglament/>, в срок не более пяти рабочих дней, начиная со дня поступления документов и сведений, указанных в пункте 10.2 настоящего Регламента, Оператор рассматривает заявку и регистрирует заявителя на электронной площадке, а также направляет ему уведомление о регистрации, содержащее идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и новый пароль).

Из приведенной нормы следует, что максимальный срок для регистрации на площадке 5 рабочих дней, что укладывается в предоставленный временной промежуток. Ссылка Заявителя на нарушение организатором торгов методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утвержденных Заместителем Руководителя Росимущества В.Е. Бобровской 11 апреля 2014 года, не состоятельна. Любые методические рекомендации носят только рекомендательный характер, а не нормативно-правовой характер и нарушение методических рекомендаций не является нарушением закона. Более того, Письмом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 31.07.2019 № СА-12-25421, указанные методические рекомендации отменены.

Таким образом, действия Организатора торгов – ООО «Фактор - М» в организации и проведении торгов реализации арестованного имущества должников не противоречат законодательству Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Федеральному закону от 02.10.2007 № 229–ФЗ «Об исполнительном производстве», Федеральному закону от 16.07.1998 № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральному закону от 26 июля 2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции», Регламенту электронной торговой площадки ЭТП 24.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Пенинсула» на действия Организатора торгов – ООО «Фактор-М» при организации и проведении торгов по реализации имущества должников (извещение № 240120/27055874/01 от 24.01.2020 Лоты №№ 4,5,7,8, 9,11,16,17) **необоснованной**.