

Решение №024/10/18.1-3709/2020

«21» января 2021 года  
Красноярск

Г.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: (далее – Комиссия), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее - Закон) жалобу Резяпова Р.З. (вх.№23131 от 25.12.2020) на действия организатора торгов - Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва в лице ООО «Легатт» при проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, по продаже арестованного имущества «Квартира 44,3 кв.м., жилое, 2 этаж, адрес: РХ, г.Абакан, ул. Кати Перекрещенко, д. 8, кв. 64» ( извещение №301020/26092342/01 лот №3, сообщение о проведении торгов лот №38) (далее - торги), установила следующее.

В адрес Красноярского УФАС России 25.12.2020 поступила жалоба Резяпова Р.З. на действия организатора торгов, выразившиеся в необоснованном установлении требований о заключении договора о задатке.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона в адрес подателя жалобы, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы.

В рассмотрении жалобы организатор торгов, податель жалобы участие не приняли.

Согласно доводам жалобы сообщение о проведении торгов необоснованно требует заключения договора о задатке, проект которого отсутствует на официальном сайте торгов.

Организатор торгов представил пояснения, в которых указал на необходимость заключения договора о задатке и подаче его организатору торгов в связи с дублированием банковских реквизитов МТУ Росимущества, указанных в извещении о проведении торгов, и конкретизацией необходимости предоставления оригинала договора в адрес указанного лица. ООО «Легат» не является администратором денежных средств, поступающих в адрес МТУ Росимущества и не может осуществлять проверку поступающих денежных средств – задатков для участия в торгах.

Комиссия Красноярского УФАС России, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет» установила следующее.

Торги проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона «Об исполнительном производстве», Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Согласно размещенному на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) сообщению о проведении торгов и размещенных в этот же день изменений к извещению о проведении организатором торгов является Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва в лице представителя общества с ограниченной ответственностью «ЛЕГАТТ».

Сообщение о проведении торгов устанавливает, что для участия в торгах должны быть поданы в т.ч.:

заявка на участие в торгах,

платежный документ, подтверждающий внесение задатка;

опись представленных документов, подписанную претендентом или его уполномоченным представителем (в двух экземплярах);

На электронной торговой площадке содержатся следующие требования к содержанию заявки:

заявка на участие в торгах,

платежный документ, подтверждающий внесение задатка в соответствии с договором о задатке, заключаемым с Организатором торгов;

Опись предоставляемых документов, подписанную претендентом или его уполномоченным представителем;

надлежащим образом оформленную доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается его представителем (для претендентов - физических лиц, доверенность должна

быть нотариально оформленной).

Также сообщение о проведении торгов содержит следующие сведения: «Заявки подписанные электронной цифровой подписью (ЭЦП), вместе с прилагаемыми к ним документами направляются в электронной форме на сайт <http://etp24torg.ru/arrest>.

На официальном сайте размещены изменения в извещение о проведении торгов, в которых указано, что для участия в торгах, помимо прочего, представляются:

-заявка на участие в торгах,

платежный документ, подтверждающий внесение задатка в соответствии с договором о задатке, заключаемым с Организатором торгов до перечисления задатка;

опись представленных документов, подписанную претендентом или его уполномоченным представителем (в двух экземплярах);

Таким образом, требования к заявке, размещенные на электронной торговой площадке, и в изменениях, размещенных на официальном сайте, содержат тождественные требования к содержанию заявки, в т.ч. требования о предоставлении платежного документа, подтверждающего внесение задатка в соответствии с договором о задатке, заключаемым с организатором торгов до перечисления задатка.

Из содержания указанных требований и пояснений ООО «Легатт», представленных в материалы жалобы, следует, что заключение договора о задатке до перечисления задатка является обязательным. Порядок заключения договора о задатке по рассматриваемому лоту извещение о проведении торгов не содержит. Кроме того, из формулировок извещения о проведении торгов усматривается, что собственно заключенный договор о задатке в состав заявки не входит. Однако ООО «Легатт» в своих пояснениях указывает на необходимость его (договора) подачу организатору торгов.

Статья 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве» указывает, что торги проводятся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Федеральные законы «Об исполнительном производстве», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьи 448, 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают возможность перечисления задатка для участия в торгах. Порядок оформления и перечисления задатка для участия в торгах по реализации имущества должников, в т.ч. имущества, находящегося в залоге, нормативными правовыми актами не определен.

Часть 5 статьи 480 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 4 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

устанавливает, что размер, сроки и порядок внесения задатка указываются в извещении о проведении торгов.

Статьей 380 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 (п. 1). Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (п. 2). Статья 162 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что несоблюдение письменной формы сделки не влечет ее недействительность.

Кроме того, соблюдением простой письменной формы сделки является также предоставление платежного поручения, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении аукциона. Предъявление платежного поручения, свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах.

Следовательно, указанное в сообщении о проведении торгов требование о заключении договора задатка, помимо подготовки платежного поручения, не основано на требованиях законодательства и нарушает статью 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве», указанное ООО «Легатт» требование о предоставлении в составе заявки заключенного договора задатка (кроме платежного поручения) также не соответствует статье 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве».

Извещение о проведении торгов требует к представлению в составе заявки платежного поручения, которое свидетельствует о заключении договора задатка.

Для заключения договора задатка путем подготовки платежного поручения и перечисления денежных средств необходимо, как того требуют вышеуказанные нормы статьи 480 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» указать в сообщении о проведении торгов информацию о размере, порядке и сроках внесения задатка.

Такие сведения, в т.ч. реквизиты для перечисления задатка, сообщение о проведении торгов, размещенное на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) не содержит, что свидетельствует о несоблюдении организатором торгов соответствующих требований. Рассматривается информация содержится в сообщении о проведении торгов на электронной торговой площадке. Размещение сведений о размере, порядке и сроках внесения задатка на электронной торговой площадке не означает соблюдение организатором торгов требований части 5 статьи 480 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге

недвижимости)», частей 2 и 3 статьи 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве».

Согласно размещенной на официальном сайте информации на момент рассмотрения жалобы торги являются приостановленными, итоги по результатам торгов не подведены, договор не заключен.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим требования статьи 90 Федерального закона «Об исполнительном производстве».
3. Выдать организатору торгов предписание о порядке устранения нарушений порядка организации торгов.

Решение может быть обжаловано в суд или в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии