

Заявитель:

<...>

Организатор торгов:

ООО «Фактор-М»

Оператор электронной площадки:

ЭТП «НИК24»

РЕШЕНИЕ

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу 047/01/18.1-2854/2020

Петербург

Санкт-

Резолютивная часть решения оглашена: 21.10.2020

Решение изготовлено в полном объеме: 26.10.2020

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), на основании Приказа от 21.10.2020 № 418/1, в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – ООО «Фактор-М»:

от Оператора электронной площадки – ЭТП «НИК24»:

от Заявителя – <...>:

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

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 Миридонова В.Н на действия ООО «Фактор-М»,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба <...>(далее – <...>, Заявитель) (вх. № 12923 от 14.10.2020) на действия Общества с ограниченной ответственностью «Фактор-М» (далее – ООО «Фактор-М», Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже арестованного имущества (извещение № 230920/27055874/01, лоты №№ 3, 4), в виде жилого недвижимого имущества, а именно, квартир, арестованных на основании исполнительных производств, инициированных Федеральной службой судебных приставов Российской Федерации.

По мнению <...>, ООО «Фактор-М» допущены существенные нарушения порядка организации и проведения рассматриваемых торгов, а именно требование организатора торгов об обязательном заключении договора о задатке в установленном порядке, и неправомерный недопуск Заявителя к участию в торгах.

Уведомлением от 15.10.2020 № 03/01-319 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба <...>

Организатором торгов, Оператором электронной площадки представлены возражения на жалобу, в которых считают доводы жалобы Заявителя 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.

В жалобе Заявителем указано на то, что Организатором торгов нарушен порядок согласования договора о задатке, а также Заявитель обжалует отказ Организатора торгов в допуске <...> к участию в рассматриваемом открытом аукционе.

Выслушав пояснения представителей сторон, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Специализированная организация обязана в десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

ООО «Фактор-М» в соответствии с государственным контрактом от 18.12.2019 № 20/11 от имени и по поручению Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области осуществляет организацию и проведение торгов по реализации арестованного имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов.

23.09.2020 Организатор торгов разместил на определенном Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru (извещение о проведении торгов № 230920/27055874/01).

Комиссией установлено, что ООО «Фактор-М» в рамках проведения торгов с номером извещения № 230920/27055874/01 осуществляется реализация, в числе прочего, следующего арестованного имущества:

- лот № 3, квартира общей площадью 38,4 кв.м., арестованная Западным

ОСП Приморского района УФССП России по Санкт-Петербургу по исполнительному производству № 104979/19/78024-ИП от 22.08.2019, принадлежащая должнику Архипову П.С., в залоге у ПАО «Совкомбанк», кадастровый номер

№ 78:34:0004162:2101, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина,

д. 143, корп. 1, литера А, кв. 210.

Обременение: ипотека. Начальная цена 3 018 000,00 руб. Сумма задатка 150 900,00 руб.

- лот № 4, квартира общей площадью 135,7 кв.м., арестованная МОСП по ИОИП УФССП России по Санкт-Петербургу по исполнительному производству

№ 64236/19/78022-ИП от 24.01.2019, принадлежащая должнику Ивановой С.В. в залоге у Михайловой Л.В., кадастровый номер <...> :13:0007309:3234, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, ул. Тамбовская, д 20, литера А, кв. 5.

Обременение: ипотека, запрещение сделок с имуществом, прочие ограничения (обременения). Начальная цена 41 103 доллара США. Сумма задатка 156 664,00 руб.

Комиссией установлено, что порядок проведения торгов определяется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Законом об исполнительном производстве, положениями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), иными федеральными

законами и постановлениями Правительства Российской Федерации (пункт 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве).

В первом доводе жалобы Заявителем указано на то, что Организатором торгов установлен ненадлежащий порядок заключения договора о задатке с участниками настоящих торгов.

Установлено, что согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ 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.

При этом 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.

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.

В соответствии со статьей 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Установлено, что в силу статьи 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.

Комиссией установлено, что Организатор торгов в Извещении о торгах с номером извещения 240120/27055874/01 определил порядок проведения аукциона и порядок участия в торгах, а также порядок перечисления задатка на участие в торгах.

Также установлено, что извещение о проведении рассматриваемых торгов содержит следующую информацию:

«Порядок оформления участия в торгах:

К торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на электронной торговой площадке, находящейся в сети интернет по адресу <https://nik24.online/>, предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные электронно-цифровой

подписью (далее – ЭЦП) с необходимым комплектом документов (электронные скан-копии с подлинника документа): 1. Заявку на участие в торгах по установленной форме. 2. **Подписанный (собственноручно) сторонами договор о задатке**. 3. Платежное поручение с отметкой банка об исполнении, подтверждающее внесение претендентом

задатка в соответствии с договором о задатке. 4. Надлежащим образом оформленная доверенность на лицо, имеющее право действовать от имени претендента, если заявка подается представителем претендента. 5. Сведения, указанные в опросном листе».

Следовательно, Комиссией установлено, что основанием перечисления задатка на участие в торгах является заключенный между ООО «Фактор-М» и участником Договор о задатке.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что, помимо прочего, извещение также содержит указание на то, что «настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 ГК РФ, исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без заключенного в письменной форме договора о задатке».

В жалобе Заявителем указано на то, что <...> посредством функционала электронной площадки, на платформе которой проводятся торги, заключен договор о задатке, перечислены денежные средства, таким образом, соблюден порядок участия в торгах, следовательно, отклонение его заявки, по его мнению, не правомерно.

Представитель Оператора электронной площадки пояснил, что электронная торговая площадка «НИК24» (далее – ЭТП НИК24) является исключительно местом для проведения торгов. При этом в соответствии с извещением о проведении торгов «Заключить договор о задатке, а также ознакомится с дополнительной информацией (при ее наличии) заинтересованные лица могут в рабочие дни приема заявок с 10-00 до 13-00, по предварительной записи по адресу: ЛО, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 6, оф. 415. Образцы документов размещены на сайте www.torgi.gov.ru».

Также Оператор электронной площадки на заседании Комиссии пояснил, что функционал ЭТП НИК24 позволяет сформировать договор о задатке, но этот договор не соответствует форме договора о задатке заключаемым с организатором торгов. В соответствии с регламентом ЭТП НИК24:

9.3.1. Для допуска к торгам Участник ЭТП (далее в разделе 9 Регламента – Претендент) обязан подписать размещенный на ЭТП договор о задатке, после чего подать заявку на участие в торгах в установленном Регламентом порядке.

9.3.2. Если не установлено иное, Организатор после получения от Претендента подписанного Договора о задатке, подписывает договор о задатке своей электронной подписью. При необходимости после подписания электронной версии Договора о задатке обеими сторонами Претендент может получить бумажную версию Договора, непосредственно связавшись с Организатором.

9.3.3 В иных случаях, а именно, если извещением о торгах Организатор устанавливает требование подписания договора о задатке на бумажном носителе в месте, указанном Организатором, и обязывает прикрепить скан-образ данного договора к заявке на участие в торгах, подписанный на ЭТП электронный договор о задатке теряет юридическую силу и становится недоступным для просмотра в личном кабинете Участника».

Ознакомившись с документами, выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия установила, что Заявителем не соблюден порядок заключения договора о

задатке, установленный документацией о проведении торгов, в связи с чем данный участник правомерно не допущен до участия в рассматриваемых торгах.

Также Заявитель в жалобе указывает на то, что Организатор торгов в соответствии с действующим законодательством должен осуществлять торги в том же населенном пункте, где расположено выставленное на торги заложенное имущество.

Комиссией установлено, что согласно части 2 статьи 57 Закона об ипотеке публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Установлено, что фактический адрес офиса Организатора торгов расположен по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, д.6, оф. 415.

При этом установлено, что имущество, реализуемое в рамках рассматриваемых торгов, расположено в Санкт-Петербурге.

Однако, на основании имеющейся в распоряжении Комиссии информации и документов установлено, что фактически торги проводятся Организатором торгов не по месту расположения офиса, а посредством сети интернет на электронной площадке ЭТП НИК24 <https://nik24.online/>.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии также пояснил, что между МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области и ООО «Фактор-М» заключен государственный контракт № 20/11 на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, при этом в Техническом задании (Приложение №1 к контракту) в качестве «места оказания услуг» указано «Санкт-Петербург и Ленинградская область».

Помещение, расположенное в г. Всеволожск по адресу, указанное в извещении, Организатор торгов арендует на основании действующего договора №09А-02/20 от 01.02.2020 года. Данное офисное помещение используется организаторов торгов для организации проведения торгов, а не для проведения самой процедуры торгов.

На основании изложенного, Комиссия делает вывод, что необходимость заключения договора о задатке по фактическому месту нахождения организатора торгов не нарушает пункт 2 статьи 57 Закона об ипотеке.

Таким образом, Комиссия не усматривает нарушений антимонопольного законодательства в действиях Организатора торгов в части доводов жалобы Заявителя.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов
ООО «Фактор-М» при проведении аукциона по продаже арестованного
имущества – **необоснованной**. –