

РЕШЕНИЕ,
принятое по результатам рассмотрения жалоб
Физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «20» августа 2018

В полном объеме решение изготовлено «23» августа 2018
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб Физического лица в составе:

Мушкетова Е.М – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Громовой А.И. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

Ирицяна А.В. – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей ООО «Перфоманс маркет» (далее – Организатор торгов) (доверенность).

В присутствии представителя Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области: (доверенность).

В отсутствие Физического лица (далее - Заявитель) извещенного, о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобы Физического лица(вх. №19889-ЭП/18 от 06.08.2018, 20359-ЭП/18 от 10.08.2018) на действия Организатора торгов – ООО «Перфоманс Маркет» при организации и открытого аукциона по продаже имущества (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, 190718/25478038/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №190718/25478038/01 опубликовано на официальном сайте Российской

Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 19.07.2018.

Дата и время публикации извещения: 20.07.2018 00:23

Дата начала подачи заявок: 20.07.2018

Дата окончания подачи заявок: 27.07.2018

Дата, время подведения результатов торгов: 02.08.2018 17:00

Предметом аукциона является:

Лот №1 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п 32411/17/78002-ип от 15.02.2017 и находящееся в залоге у Святецкого Б.В. принадлежащее должнику Ждановой Е.В. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, ш.Выборгское, д.31, кв. 338, общ.пл. 54,5 кв.м., кадастровый номер <...> :36:0005502:3294, обременение: ипотека, весь объект, запрет совершать регистрационные действия (начальная цена 2999080,84 руб., НДС не облагается)

Лот №2 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №103696/15/78018-ип от 20.10.2015, находящееся в залоге у Зайвий Ю.А., принадлежащее должнику Елистратову Ф.И. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, б-р Загребский, д.3, к.1, кв.75, общ.пл.72,5 кв.м., кадастровый номер <...> :13:0007423:3360, обременение: ипотека, весь объект, запрет совершать регистрационные действия (начальная цена 3400000,00 руб., НДС не облагается);

Лот №3 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №70457/17/78003-ип от 04.05.2017, находящееся в залоге у Король И.А., принадлежащее должнику Храмцовой О.В. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д.78, к.1, кв.11, общ.пл. 58,6 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0005539:8329, обременение: запрет на совершение регистрационных действий, ипотека, весь объект (начальная цена 3036880,00 руб., НДС не облагается);

Лот №4 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п № 69331/15/78007-ип от 21.08.2015, находящееся в залоге у ОАО АКБ «РОСБАНК», принадлежащее должнику Шустову А.В. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское ш., д.57, кв.40, общ.пл.87,6 кв.м., кадастровый номер <...> :40:0008339:3917, обременение: запрет на совершение регистрационных действий, залог в силу закона, весь объект (начальная цена 5497800,00 руб., НДС не облагается);

Лот №5 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №34730/17/78006-ип от 07.04.2017, находящееся в залоге у ООО «Кит Финанс Капитал», принадлежащее должнику Максимовой С.Р. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Наставников, д.47, к.1, кв.144, общ.пл.54,9 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0611401:4251, обременение: ипотека, запреты на совершение регистрационных действий (начальная цена 3322431,72 руб., НДС не облагается);

Лот №6 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №34690/17/78006-ип от 06.04.2017, находящееся в залоге у ЗАО «Эльбинг Ипотечный Агент», принадлежащее должнику Молостовой Е.В. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Большеохтинский, д.1, к.1, кв.161, общ.пл.29,9 кв.м., кадастровый номер <...>

:11:0006066:1676, обременение: запреты на совершение регистрационных действий, ипотека (начальная цена 2118200,00 руб., НДС не облагается);

Лот №7 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №50483/17/78003-ип от 25.04.2017, находящееся в залоге у Святецкого Б.В., принадлежащее должнику: Цацуриной В.С. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр. Гражданский, д.23, к.4, кв.85, общ.пл. 50.2 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0005209:4830, обременение: запрет на совершение регистрационных действий, ипотека (начальная цена 2688720,00 руб., НДС не облагается);

Лот №8 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №12508/18/78022-ип от 25.04.2018, находящееся в залоге у Любарского К.В., принадлежащее должнику: Долгопятовой Л.В. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, ул.Орджоникидзе, д.58, к.1, лит.А, кв.14, общ.пл. 55.8 кв.м., кадастровый номер <...> :14:0767804:4536, обременение: ипотека, запрет на совершения регистрационных действий (начальная цена 4016760,00 руб., НДС не облагается);

Лот №9 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №134082/17/78014-ип от 04.10.2017, находящееся в залоге у Васильева А.Л., принадлежащее должнику Кунцевой Л.А. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр.П.С., д.79, кв.47, общ.пл. 43.3 кв.м., кадастровый номер <...> :07:0003081:2208, обременение: ипотека, запрещение сделок с имуществом, запрет на сделки с по отчуждению – купли-продажи, мене, дарению. Объект культурного наследия, обязательства по сохранению объекта, объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта (начальная цена 4221100,00 руб., НДС не облагается);

Лот №10 (повторные) Подвергнутое аресту по и/п №33669/17/78031-ип от 07.04.2017, находящееся в залоге у ООО«Интерком», принадлежащее должнику Казаченко В.М. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Ударников, д.22, к.1, кв.2, общ.пл. 119,8 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0006112:4621, обременение: ипотека (начальная цена 8160000,00 руб., НДС не облагается);

Лот №11 Подвергнутое аресту по и/п №97217/17/78006-ип от 01.12.2017, находящееся в залоге у ООО КМК-Финанс, принадлежащее должнику Протасовой В.С. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Пороховская, д.41, лит.А, кв.57, общ.пл. 31.1 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0006042:2795, обременение: ипотека (начальная цена 1464000,00 руб., НДС не облагается);

Лот №12 Подвергнутое аресту по и/п №2613/18/78011-ип от 25.01.2018, находящееся в залоге у Соколова Д.Г., принадлежащее должнику Виноградовой З.И. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, наб.реки Пряжки, д.62-64, кв.15, общ.пл. 40.8 кв.м., кадастровый номер <...> :32:0001079:1128, обременение: запреты совершать регистрационные действия, ипотека (начальная цена 2885448,47 руб., НДС не облагается);

Лот №13 Подвергнутое аресту по и/п №132665/17/78024-СД, находящееся в залоге у ООО «Альтернатива», принадлежащее должнику Шеховцовой Е.С. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Богатырский, д.66, к.1, кв.158, общ.пл. 26.6 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0006112:4621, обременение: ипотека (начальная цена 2880000,00 руб., НДС не облагается);

Лот №14 Подвергнутое аресту по и/п №42/18/78006-ип от 06.10.2017, находящееся в залоге у ОАО «Витабанк», принадлежащее должнику Русову М.Ю. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д.76, кв.82, общ.пл. 49,7 кв.м., кадастровый номер <...> :11:0006072:1973, обременение: ипотека (начальная цена 2596000,00 руб., НДС не облагается);

Лот №15 Подвергнутое аресту по и/п №68723/17/78024-ип от 15.06.2017, находящееся в залоге у АО «Газпромбанк», принадлежащее должнику Журавлевой У.А. имущество: квартира по адресу: Санкт-Петербург, пр. Богатырский, д.59, к.1, кв.121, общ.пл. 42.3 кв.м., кадастровый номер <...> :34:0004153:3459, обременение: запрет совершать регистрационные действия, залог в силу закона (начальная цена 3520000,00 руб., НДС не облагается);

В жалобе Заявитель указывает, что:

1. установленный Организатором срок предоставления заявок, учитывая необходимость регистрации на сайте оператора электронной площадки и перечисления задатка не соответствует действующему законодательству;
2. установленные условия внесения задатка (в том числе условие об уплате услуг банковского обслуживания) нарушают его права и законные интересы;
3. Организатором торгов в извещении о продаже имущества неверно указан электронный адрес оператора электронной площадки;
4. Платная регистрация на сайте оператора электронной площадки противоречит действующему законодательству;
5. Закрытая форма подачи предложений также не соответствует закону.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

Представитель Организатора торгов пояснил, что торги проводились по 15 лотам. По лотам №№ 1,7-8, 10, 12-15 торги не состоялись в связи с не поступлением ни одной заявки.

По лотам №№ 2-6, 9,11 торги состоялись были выбраны победители и заключены договоры купли-продажи.

Вместе с тем, представитель Организатора торгов, что условие об обязательном заключении договора о задатке, включено в документацию ошибочно.

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов данного аукциона, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Комиссией установлено, что в соответствии с требованиями уведомлений №78/24233/18 от 09.08.2018 и №78/24801/18/ от 15.08.2018 Организатор торгов не предоставил заявки участников по обжалуемым торгам.

Применительно к регулированию порядка реализации арестованного имущества применяются правила, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – «Федеральный закон №229-ФЗ») и от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Федеральный закон №102-ФЗ»).

Так, согласно части 1 статьи 449.1 ГК РФ (введена Федеральным законом от 08.03.2015 №42-ФЗ) под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

В соответствии с частью 4 статьи 449.1 извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство. Согласно части 2 статьи 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Федерального закона №102-ФЗ 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.

Согласно пункту 3 статьи 57 Федерального закона №102-ФЗ 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.

Правила исчисления сроков закреплены в главе 11 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

В силу статьи 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Таким образом, учитывая, что размещение извещения осуществлено 27.07.2018 сроки подачи заявки на участие в торгах следует считать с 28.07.2018.

Является очевидным, что срок подачи заявок составляет 7 календарных дней (2 выходных и 5 рабочих).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 16.04.2013 N 2823/11, оценка соблюдения срока подачи заявок на участие в торгах должна производиться исходя из цели его установления, направленной в том числе на защиту конкуренции, и с учетом того, что данный срок является гарантией участия в аукционе всех желающих, обеспечиваемой организатором торгов в качестве публичной обязанности в соответствии с законодательством.

Следовательно, оценка соблюдения правил проведения торгов в указанной части должна производиться с учетом необходимости обеспечения таким публичным сроком возможности совершения потенциальным участником аукциона как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей, ввиду чего такой срок должен обеспечивать разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах.

Пунктом 9.2 Регламента проведения торгов на площадке electro-torgi определен перечень документов и сведений необходимых для регистрации на электронной площадке.

Согласно пункту 9.5 указанного регламента в срок не более пяти рабочих дней, начиная со дня поступления документов и сведений, указанных в пункте 9.2 настоящего Регламента, оператор электронной площадки регистрирует заявителя на электронной площадке и направляет ему уведомление о регистрации, содержащее, при необходимости, идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и пароль).

В силу части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, является очевидным, что установленный Организатором срок не обеспечивает разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в торгах и довод Заявителя – обоснован.

Согласно части 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и 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 силу части 2 статьи 380 ГК РФ соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

Извещение о продаже имущества содержит следующую информацию.

По всем лотам задаток составляет 5 % от начальной продажной стоимости. Задаток должен поступить на расчетный счет Организатора торгов в соответствии с договором о задатке не позднее 27.07.2018 на расчетный счет ООО «Перфоманс маркет»: ИНН 7810717367 КПП 781001001, в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, Р/С 40702810455000003612, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653. **Денежные средства, перечисленные в качестве задатка без предварительного заключения**

договора о задатке, организатором торгов не принимаются. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Организатора торгов. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств Победителя торгов по оплате приобретенного имущества. Настоящее извещение не является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 Г.К. РФ, исходя из этого денежные средства не будут считаться задатком в случае их перечисления без предварительного заключения в письменной форме договора о задатке. Задаток возвращается за вычетом банковского комиссионного сбора, взимаемого СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК» за перевод денежных средств на счета и банковские карты физических лиц: - 1% до 3% от суммы перевода. Банковский комиссионный сбор Организатором торгов не компенсируется.

Учитывая, что торги проводятся в электронной форме, посредством использования электронной площадки, Организатором торгов опубликованы реквизиты счетов для перечисления задатка, извещения направлено на привлечение неограниченного круга лиц, Организатор торгов не в праве отказать в заключении договора о задатке, то информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со [статьей 437](#) ГК РФ, а подача заявителем заявки перечисления задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор считается заключенным в письменной форме.

Таким образом, довод Заявителя об установлении незаконных требований к порядку внесения задатка – обоснован.

Действия Организатора торгов по выбору определенной электронной площадки (с соответствующими тарифами) и указание на наличие комиссионного банковского сбора не могут быть квалифицированы как нарушения законодательства в виду того, что указанная обязанность возникает у всех участников торгов и не предоставляет преимущественных условий тому или иному субъекту, позволяет оценить экономическую целесообразность участие в торгах.

В силу части 1 статьи 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Рассматриваемый аукцион является открытым.

Вместе с тем, законодательство не содержит запрета на установление закрытой формы подачи ценовых предложений, Заявителем не представлены доказательства нарушения его прав путем установления закрытой формы подачи ценовых предложений.

Довод Заявителя о неверном указании адреса электронной площадки также нельзя считать обоснованным в виду следующего.

В извещении указано, что Открытый аукцион состоится: **02.08.2018г. в 10 ч. 00 мин** (время московское). Оператор электронной торговой площадки: ЗАО «Вэллстон» "Универсальная электронная площадка" ELECTRO-TORGI.RU" www.electro-torgi.ru. Организатор торгов: ООО «Перфоманс маркет» (Санкт-Петербург, проспект Ленинский, д.153, лит. А, оф. 438, ОГРН 1177847400378).

Доводами жалобы, подтверждается, что Заявитель, используя указанную информацию ознакомился с соответствующим лотом и предпринял попытки регистрации на сайте оператора, что свидетельствует о достаточности опубликованной информации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы Физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Перфоманс маркет» нарушение требований части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать уполномоченному лицу Санкт-Петербургского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.