



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

«05 » апреля 2018 года

№ Т - 25/2018

г. Калининград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

ведущего заседание Комиссии: *И.С. Шестаковой* заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

членов Комиссии: *Л.В. Шевченко* ведущего специалиста - эксперта отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

А.А. Кошкумбаевой старшего специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

организатора торгов – ТУ *Г.П. Данилова* представителя по доверенности;
Федерального агентства по *В.В. Тепляковой* представителя по доверенности;
управлению государственным *Н.А. Сакановой* имущества в КО представителя по доверенности,

в отсутствие представителей заявителя – Ивановой Ольги Александровны, ходатайствующей о рассмотрении жалобы в ее отсутствие,

рассмотрев жалобу гр. Ивановой О.А. (далее – Заявитель) (вх. № 1788 от 26.03.2018) на действия организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже заложенного недвижимого имущества (извещение № 020318/0008012/01 от 02.03.2018, лоты №№ 1-24) (далее – Аукцион) в соответствии со

ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 26.03.2018 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения продлен до 05.04.2018 в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

02.04.2018 Заявителем также представлены дополнения к жалобе (вх. № 2046 от 02.04.2018).

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

По мнению Заявителя при проведении Аукциона Организатором торгов допущены следующее нарушения:

1) установлено незаконное требование заключения договора о задатке между организатором торгов и заявителем в письменной форме в виде отдельного документа, составление которого требует личного присутствия самого заявителя, либо его представителя;

2) незаконно укорочен срок принятия заявок на участие в торгах - 3 часа в день.

При этом Заявитель указывает, что пунктом 7.1. «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» (утв. Росимуществом 11.04.2014) утверждена общая продолжительность срока приема заявок, которая должна быть не менее 6 часов в день.

3) незаконное требование личного присутствия самого заявителя либо его представителя при подаче заявки.

При этом Заявитель указывает, что пунктом 7.5. «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» (утв. Росимуществом 11.04.2014) который содержит исчерпывающий список причин отказа заявителю в приеме и регистрации заявки на участие в торгах, не содержит такой причины, как «подача заявки не лично, а посредством (почтовой) связи».

По мнению Заявителя, данные незаконные требования о личном присутствии самого заявителя либо его представителя при заключении договора задатка и при подаче заявки ограничивают конкуренцию при реализации имущества и нарушают права заявителей, проживающих в других городах. Законодательством Российской Федерации не запрещается подавать заявки на участие в торгах посредством почтовой связи.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представители Организатора торгов не согласились с доводами Заявителя и сообщили, что при проведении Аукциона Организатор торгов действовал в соответствии с нормами действующего законодательства.

1) заключение договора о задатке:

- в силу части 2 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме;

- в соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов - в договоре о задатке определяется порядок внесения и возврата задатка;

- абзац 4 пункта 4.6 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 Росимуществом 11.04.2014 г. (далее - Методические рекомендации) «Организатор торгов заключает с претендентами договоры о задатке по форме, утвержденной организатором торгов (в случае если информационное сообщение не предусматривает оферту на заключение договора о задатке)».

2) прием заявок с 10:00 до 13:00 часов:

- Организатор торгов установило время приема заявок в течение 3-х часов в день. Время на прием одной заявки составляет в среднем 5-10 минут. Таким образом, три часа в день на протяжении 10 рабочих дней - 30 рабочих часов. Отказов в приеме заявок на участие в торгах от Организатора торгов не было. На участие в торгах 27.03.2018 Организатору торгов поступило 9 заявок.

3) личное присутствие при подаче заявки на участие в торгах:

- в соответствии с частью 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. Законодательством РФ не определен способ подачи заявок. Данный способ определяет Организатор торгов самостоятельно.

Пункт 7.5. Методических рекомендаций:

«Организатор торгов отказывает заявителю в приеме и регистрации заявки на участие в торгах в следующих случаях:

- заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в извещении, за исключением случаев, свидетельствующих о наличии обстоятельств непреодолимой силы, а также документально подтвержденных случаев препятствования заявителю в своевременной подаче заявки в результате действий (бездействия) организатора торгов;

- не представлено подтверждение об уплате задатка в срок, указанный в извещении о проведении торгов;

- представлены не все документы, перечисленные в извещении либо представлены документы, несоответствующие требованиям действующего законодательства.

Данный перечень оснований для отказа заявителю в приеме заявки на участие в торгах является исчерпывающим.

Отметка об отказе в приеме документов с указанием причины отказа делается на описи представленных заявителем документов сотрудником организатора торгов непосредственно осуществляющим прием документов.

Не принятая организатором торгов заявка с приложенными к ней документами возвращается заявителю в день ее подачи вместе с описью документов, содержащей отметку об отказе с указанием причины отказа путем вручения их заявителю или его уполномоченному представителю под расписку.

Отказ в приеме документов не препятствует заинтересованному лицу вновь обратиться с соответствующей заявкой к организатору торгов в порядке и сроки, определенные информационным сообщением о проведении торгов.»

Из текста указанного пункта, по мнению Организатора торгов, следует что:

- сотрудник Организатора торгов, непосредственно осуществляющий прием документов, удостоверяет наличие документов, приложенных к заявке, принимает заявку от претендента, на которой указывает дату и время ее поступления, свои фамилию, имя, отчество, подпись, либо ставит отметку об отказе в приеме документов и в день ее подачи возвращает заявителю или его уполномоченному представителю под расписку;

- заявка на участие в торгах подается лично или через представителя по доверенности.

На основании вышеизложенного Организатор торгов просит признать жалобу необоснованной.

Заслушав сторону Заявителя, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

02.03.2018 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru> (далее - официальный сайт) размещено извещение № 020318/0008012/01 о проведении открытого аукциона по продаже залогового недвижимого имущества (лоты №№ 1-24).

02.03.2018 Организатором торгов в газете «Комсомольская правда» (№ 23 (26800) 2018 г. от 02.02.2018) опубликована информация о проведении торгов по продаже залогового недвижимого имущества (лоты №№ 1-24).

Извещением 020318/0008012/01 о проведении торгов установлено следующее, в том числе:

- заявки принимаются ежедневно, кроме выходных и праздничных дней с 05.03.2018 г. по 20.03.2018 г. с 10-00 до 13-00 часов (время местное) по адресу: г. Калининград, ул. Курортная, д. 1;

- задатки вносятся на счет Организатора торгов <...> и должны поступить на счет Организатора торгов не позднее окончания срока приема заявок. Основанием для внесения задатка является заключенный с Организатором торгов договор о задатке. Перечисление денежных средств на счет Организатора торгов в размере суммы, равной сумме задатка, без заключения Договора о задатке, а также с нарушением порядка, установленного Договором о задатке, не признается задатком;

- для участия в торгах претенденты предоставляют платежное поручение с отметкой банка об оплате, банковскую выписку о списании денежных средств со счета претендента, подтверждающие внесение претендентом установленной суммы задатка согласно заключенному договору о задатке.

- заявки на участие в торгах подаются по установленному образцу (образец размещен на сайте <http://torgi.gov.ru>), подписывается в присутствии сотрудника Организатора торгов, описки, исправления, пометки, зачеркнутые слова не допускаются. При себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность. Юридические лица дополнительно предоставляют: нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет (юридические лица, зарегистрированные после 01.01.2017 г., предоставляют нотариально заверенную копию Листа записи ЕГРЮЛ); учредительных документов, копию бухгалтерского баланса с отметкой налогового органа на последнюю отчетную дату, выписку из ЕГРЮЛ, полученную не ранее чем за 30 дней до подачи заявки; документы, разрешающие приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент. В случае подачи заявки и документов представителем претендента он должен предъявить надлежащим образом оформленный документ, удостоверяющий его право действовать от имени претендента. Индивидуальные предприниматели предоставляют нотариально заверенные копии: паспорта, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (индивидуальные предприниматели, зарегистрированные после 01.01.2017 г., предоставляют нотариально заверенную копию Листа записи ЕГРИП); нотариальное согласие супруга(и) на приобретение Имущества; выписку из ЕГРИП, полученную не ранее чем за 30 дней до подачи заявки. Физические лица дополнительно предоставляют нотариально заверенную копию паспорта, нотариальное согласие супруга(и) на приобретение Имущества. К заявке прилагается подписанная претендентом опись представленных документов (в 2 экземплярах).

На основании вышеизложенного и в соответствии с пояснениями Организатора торгов, Комиссия приходит к выводу о том, что условиями извещения № 020318/0008012/01 о проведении торгов, подача заявок посредством почтовых отправлений и курьерской доставки не предусмотрена, перечисление денежных средств на счет Организатора торгов в качестве задатка требует заключенного с Организатором торгов договора о задатке, для оформления которого необходимо личное присутствие претендента или его уполномоченного представителя.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела Комиссией изучены протоколы о результатах торгов по продаже арестованного имущества (протоколы по состоявшимся торгам № 326-14/2 лот № 14, № 326-20/2 лот №20, 326-21/2 лот № 21, 326-23/2 лот № 23 от 27.03.2018), из которых следует, что участниками данных торгов являются только жители г. Калининграда и Калининградской области.

Согласно части 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее – Закон об исполнительном производстве) реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 вышеуказанной статьи Закона об исполнительном производстве извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет". Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно положениям частей 1-4 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102 "Об ипотеке (залоге недвижимости)":

1. Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

3. 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.

4. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 449.1 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 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; условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов; участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно пункту 1 и пункту 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 для обеспечения его исполнения, соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

Из положений статей 435 и 438 ГК РФ следует, что договор о задатке заключается между участником торгов и организатором посредством перечисления

денежных средств в виде задатка на расчетный счет организатора торгов и означает принятие опубликованных в извещении о проведении торгов условий договора.

Таким образом, соблюдением простой письменной формы сделки является предоставление документа, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении торгов. Предъявление документа, свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно статье 1 Закона о защите конкуренции этот Закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов или организациями (часть 1); его целями являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2).

В соответствии с положениями 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, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений (часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу, что требования Организатора торгов о заключении договора о задатке и установленный порядок подачи заявок (лично либо через представителя), учитывая ограниченное время для осуществления данных действий (3 часа в день), являются препятствием для подачи заявки на участие в Аукционе для претендентов, создает не предусмотренные действующим законодательством административные барьеры участия в торгах, следствием чего может являться, в том числе ограничение и устранение конкуренции на соответствующем товарном рынке.

Кроме того, вышеизложенные требования и условия, ставят других участников торгов в неравные условия по сравнению с жителями г. Калининграда и Калининградской области, создают жителям г. Калининграда и Калининградской области преимущественные условия участия в торгах.

При этом Комиссия отмечает, что независимо от того, что нормами действующего законодательства по реализации недвижимого имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество не предусмотрен порядок подачи заявок и заключения договора о задатке - лично, через представителя, по почте или другой, необходимо учитывать запрет на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений, установленный частью 1 статьи 17 Закона о защите.

Более того, "Методические рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество", утвержденные заместителем руководителя Росимущества 11.04.2014, не прошли государственную регистрацию в Министерстве юстиции Российской Федерации и не были официально опубликованы в установленном порядке, в связи с чем носят рекомендательный характер и не имеют обязательной юридической силы.

На основании изложенного, действия организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской, в части установления порядка подачи заявок и заключения договора о задатке (при личном обращении претендента либо через представителя), при проведении открытого аукциона по продаже залогового недвижимого имущества (извещение № 020318/0008012/01 от 02.03.2018, лоты №№ 1-24) нарушают часть 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции».

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос ведущего заседание Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они

намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Ивановой О.А. обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области нарушившим часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

Ведущий заседание Комиссии:

И.С. Шестакова

Члены комиссии:

Л.В. Шевченко

А.А. Кошкумбаева

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.