

26.10.2016 г.

г. Иркутск

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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» (далее - Федеральный закон №223-ФЗ), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее - Комиссия), в составе: <.....>; при участии Заявителя – <.....>; организатора торгов – конкурсного управляющего <.....>; представителя конкурсного управляющего – <.....>, рассмотрев жалобу <.....> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего <.....> (далее – Организатор торгов)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов по реализации имущества должника ОАО <.....>, а именно по лоту №224: Квартира площадью 103,2 кв.м., г. Усолье-Сибирское, ул. Карла Либкнехта, д. 61, кв. 2, 1 932 300 руб., в связи с несоответствием информации о характеристиках предмета торгов, указанной в документах, размещенных и опубликованных на сайте Единого федерального реестра <http://fedresurs.ru/> (далее – ЕФРСБ), а также на электронной

площадке «МЭТС» (<http://www.m-ets.ru/>), фактическим характеристикам указанного имущества (идентификационный номер торгов на ЕФРСБ: 1123611; идентификационный номер на МЭТС: 15254-ОТПП).

В своей жалобе Заявитель сообщает, что по результатам проведения торгов посредством публичного предложения он признан победителем. После подписания договора купли-продажи Заявитель ознакомился с предметом торгов - квартирой площадью 103,2 кв.м., г. Усолье-Сибирское, ул. Карла Либкнехта, д. 61, кв. 2. До момента подачи заявки на участие в публичном предложении Заявитель не имел возможности ознакомиться с документацией и имуществом, составляющим предмет лота, по месту их нахождения, в связи со значительной удаленностью места ознакомления от места жительства Заявителя. Кроме того, возможность ознакомления предоставлена участникам торгов только в рабочие дни с 10 до 16 часов – время, когда Заявитель находится на работе.

При осмотре объекта выяснилось, что квартира не соответствует информации, содержащейся в оценке, предоставленной Организатором торгов на сайте Единого федерального реестра <http://fedresurs.ru/>, находится в аварийном состоянии и не пригодна для проживания. Заявитель указывает на следующие факты, подтверждающие ненадлежащее качество имущества:

1. Из под полов идет пар, от слива горячей воды – окна закрыть в квартире не представляется возможным;
2. В квартире повышенная влажность и сырость;
3. В полах трех комнат находятся люки, куда сливается горячая вода, чтобы в доме в зимний период времени сохранялось тепло;
4. Под полом квартиры находится техническое подполье, в котором расположены горизонтальные разводящие трубопроводы системы отопления, запорная и сливная арматура, доступ к подполью и отопительной системе возможен только через квартиру.

О данных фактах в оценке заявлено не было.

В связи с изложенным, Заявитель просит вернуть задаток в размере 193 230,00 рублей, внесенный им для участия в торгах по лоту №224.

Жалоба заявителя рассмотрена в порядке, установленном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в присутствии заявителя.

Организатор торгов и его представитель считают жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению, по следующим основаниям.

По результатам торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения победителем признан участник торгов <.....>. 20.09.2016 г. на электронную почту Заявителя отправлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества. Договор купли-продажи имущества, составляющего лот №224, был подписан Заявителем 21.09.2016 г. Оплата в соответствии с договором должна быть осуществлена в течение тридцати дней со дня

подписания этого договора. При невыполнении обязательства по оплате имущества в течение 30 дней с момента подписания договора, конкурсный управляющий согласно п. 6.2 Договора купли-продажи №11 от 21.09.2016 г. вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке путем направления уведомления в адрес Покупателя. При этом обязательства сторон по Договору прекращаются, задаток не возвращается.

Поскольку уклонение Заявителя от исполнения обязательств по уплате покупной цены является существенным нарушением, конкурсный управляющий правомерно уведомил Приобретателя о возможности расторжении договора и удержании задатка.

В соответствии с положениями пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса 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. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Следовательно, задаток не возвращается лицу, внесшему его для участи в торгах, в случае, если данное лицо выиграло торги, но уклонилось от заключения договора, либо воспользовалось правом на заключение договора как единственный участник несостоявшихся торгов.

В связи с подписанием договора купли-продажи и уклонением от исполнения обязательства по оплате имущества <.....> не вправе претендовать на возврат задатка, так как является ответственным за неисполнение договора.

Относительно доводов, изложенных заявителем по факту ненадлежащего качества передаваемого имущества, Организатор торгов сообщил следующее.

Изложенные в жалобе основания неудовлетворительного качества приобретаемого имущества не подтверждаются действующими нормами законодательства, а являются субъективным мнением Приобретателя, сформированным на основании ожидаемого качества, воспринимаемого по индивидуальным нормам потребления в стандарте сравнения. Кроме того, участникам предоставлено право до подачи заявки предварительно ознакомиться со сведениями и документами, относящимися к Имуществу, включенному в лот. Что касается оценки, то описание квартиры было приведено в соответствии с предоставленной правоустанавливающей и технической документацией на оцениваемую квартиру (свидетельство о регистрации права собственности, технический, кадастровый паспорт <...> Техническое подполье, если оно не является частью квартиры, в техническом паспорте не отражается, соответственно не было отражено в отчете об оценке.

Комиссия, исследовав все имеющиеся в деле материалы, доводы жалобы, возражения Организатора торгов, установила следующее.

10 августа 2016 года конкурсным управляющим – <.....> на сайте ЕФРСБ опубликовано информационное сообщение №1123611 об

организации торгов по продаже имущества должника ОАО <.....> посредством публичного предложения. Предметом торгов, наряду с иными, являлась квартира площадью 103,2 кв.м., находящаяся по адресу: г. Усолье-Сибирское, ул. Карла Либкнехта, д. 61, кв. 2 (лот №224), начальная цена которой составила 1 932 300 руб. 13 августа 2016 года в газете «Коммерсант» опубликовано информационное сообщение №38030005405 аналогичного содержания. В качестве места проведения торгов установлена электронная торговая площадка «МЭТС». Дата начала предоставления заявок на участие – 15.08.2016 г. Дата окончания предоставления заявок на участие – 19.09.2016 г.

Согласно протоколу об определении участников открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества №15254-ОТПП/224 от 20.09.2016 г. на участие в торгах подана единственная заявка <.....>. Данная заявка и прилагаемые к ней документы признаны соответствующими требованиям законодательства и сообщению о проведении торгов. <.....> допущен к участию в торгах и признан их участником.

В соответствии с протоколом о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества №15254-ОТПП/224 от 20.09.2016 г. Заявитель признан победителем торгов. Предложение о цене имущества составило 1 461 000,00 рублей.

21 сентября 2016 года между ОАО <.....>, в лице конкурсного управляющего <.....>, и <.....> заключен договор купли-продажи имущества №11.

По результатам осмотра Заявителем имущества, являющегося предметом договора, Заявитель отказался от исполнения договора и обратился к организатору торгов с требованием о возврате задатка, так как информация об имуществе, содержащаяся в оценке, по мнению Заявителя, не соответствует фактическим его характеристикам.

По результатам рассмотрения жалобы комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно пунктам 9.2.1. и 11.2 Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества ОАО <.....>, утвержденного протоколом

собрания кредиторов ОАО <.....> от 08.02.2016 г. (далее – Положение), информационное сообщение о продаже имущества должника посредством публичного предложения, помимо прочего, должна содержать сведения об имуществе, включенном в лот, его характеристиках, а также порядок, место и время ознакомления с имуществом и со сведениями и документами, относящимися к нему. Информационные сообщения, опубликованные Организатором торгов в установленном законом порядке, содержат указанные сведения. Информация об имуществе, составляющем лот №224, а также о его характеристиках содержится в приложении №1 к Положению. В нем указана общая характеристика квартиры и дома, в котором она находится. В пункте 14 Изменений в Положение, утвержденных протоколом собрания кредиторов от 26.07.2016 г., указано: «До подачи заявки и после подачи заявки, предоставляется возможность предварительного ознакомления со сведениями и документами, относящимися к имуществу, включенному в лот. Место, время и порядок ознакомления указывается в Информационном сообщении». В информационных сообщениях содержится положение: «Ознакомление с имуществом – по месту нахождения имущества в рабочие дни с 10 до 16 часов по предварительной договоренности». Заявитель предоставленной возможностью не воспользовался.

В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. Согласно пункту 4.1. Положения, имущество, подлежащее реализации в соответствии с Приложением №1 к Положению, выявленное в ходе инвентаризации, оценивается независимым оценщиком, устанавливающим его рыночную стоимость. На электронной площадке «МЭТС» содержится Отчет №81 (2)/15 об оценке рыночной стоимости трех квартир ОАО <.....>, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Кпарла-Либкнехта, д. 61. Согласно данному отчету рыночная стоимость объекта оценки (указанной квартиры) составляла на момент оценки 2 147 000 рублей. Оценка проводилась в соответствии с положениями Федерального закона Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании предоставленной правоустанавливающей и технической документацией на оцениваемую квартиру.

Информация об имуществе, содержащаяся в размещенных документах, предоставлена Организатором торгов в соответствии со сведениями и информацией из отчета об оценке имущества. Подтвержденные сведения о недостоверности информации о характеристиках имущества, содержащейся в отчете об оценке и на электронной площадке, а также об аварийном состоянии квартиры отсутствуют.

На основании изложенного, Комиссия считает доводы Заявителя о нарушении Организатором торгов порядка организации и проведения публичного предложения, которое выражено в размещении на электронной площадке информации об имуществе, не соответствующей фактическим характеристикам квартиры, составляющей предмет торгов, несостоятельными.

Гражданским законодательством покупателю предоставлена возможность защиты права на товар надлежащего качества (статья 475 Гражданского кодекса «Последствия передачи товара ненадлежащего качества»). Согласно пункту 2. ст. 475 Гражданского кодекса в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе в том числе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. Разрешение спора о качестве приобретаемого Заявителем имущества требует рассмотрения вопроса о наличии существенного нарушения требований к качеству товара, что к компетенции антимонопольного органа не относится и может быть осуществлено в судебном порядке. Статьей 11 Гражданского кодекса предусмотрена судебная защита нарушенных или оспоренных гражданских прав.

Относительно доводов жалобы о возврате задатка, Комиссией сделаны следующие выводы.

Согласно части 5 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Внесение Заявителем задатка в размере 193 230,00 рублей на счет Организатора торгов подтверждается чеком от 15.09.2016 г.

Часть 18 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», которая распространяет свое действие, в том числе, на отношения, возникающие при продаже части имущества должника (ч. 2 ст. 111) устанавливает, что при продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение 30 дней со дня подписания этого договора.

В соответствии с пунктом 11.10. Положения, для участия в торгах

посредством публичного предложения заявитель (лицо представляющее заявку на приобретение имущества) должно внести задаток в размере составляющем 10 (десять) % от начальной цены лота. Согласно пункту 13.1. Положения, задаток, внесенный победителем на счет организатора торгов, перечисляется организатором на счет должника для зачета в оплату цены имущества, включенного в лот, и признается первоначальным платежом, осуществленным на момент подписания договора купли-продажи. Оставшаяся сумма покупной цены имущества, включенного в лот, должна быть внесена победителем на счет должника в течение 30 (тридцати) дней с даты заключения договора купли-продажи.

Пункт 2.3. Договора купли-продажи имущества №11 от 21.09.2016 г. гласит: «покупатель обязуется оплатить сумму, указанную в пункте 2.1. Договора за вычетом задатка, в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца». В соответствии с пунктом 4.2.1. Договора Покупатель обязан заплатить цену Лота №224. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате с момента оплаты суммы, указанной в пункте 2.3 договора (пункт 4.4 договора).

Согласно пункту 2 статьи 381 Гражданского кодекса РФ, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны.

Разделом 6 договора установлено, что сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки. В случае неисполнения Покупателем в полном объеме обязательств по оплате в порядке и сроки, установленные п. 2.3 договора, продавец вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке путем направления уведомления в адрес покупателя. При этом обязательства сторон по договору прекращаются, задаток не возвращается.

Таким образом, в связи с неисполнением Заявителем своих обязательств по договору, а именно обязанности оплатить приобретаемое имущество, правовые основания для возврата внесенного задатка у Заявителя отсутствуют.

Комиссия Иркутского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений порядка организации и проведения торгов, а также порядка заключения договора по результатам публичного предложения.

На основании изложенного, и руководствуясь п. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов по реализации имущества должника ОАО <.....>, а именно по лоту №224: Квартира площадью 103,2 кв.м., г. Усолье-Сибирское, ул. Карла Либкнехта, д. 61, кв. 2, 1 932 300 руб., в связи с несоответствием информации о характеристиках предмета торгов, указанной в документах, размещенных и опубликованных на сайте Единого федерального реестра <http://fedresurs.ru/> (далее – ЕФРСБ), а также на электронной площадке «МЭТС» (<http://www.m-ets.ru/>), фактическим характеристикам указанного имущества (идентификационный номер торгов на ЕФРСБ: 1123611; идентификационный номер на МЭТС: 15254-ОТПП), необоснованной.

2. Копии решения направить в адрес Заявителя и Организатора торгов.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

<.....>

Решение и предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в течение трех месяцев со дня их принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.

