

**РЕШЕНИЕ № Т03-223/13,**

принятое по результатам рассмотрения жалобы физического лица.

29.08.2013

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России), назначенная приказом Санкт-Петербургского УФАС России от 24.04.2013 № 198-ОВ, в составе:

Председатель Комиссии:

Яковлев П.В. – заместитель руководителя управления

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И – начальник отдела контроля органов власти,

Гончикова А.Б. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в отсуствии:

- представителя организатора торгов ООО «Специализированная организация», при надлежащем уведомлении о месте и времени рассмотрения жалобы по существу;

- заявителя, при надлежащем уведомлении о месте и времени рассмотрения жалобы по существу, в Комиссию поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсуствии заявителя от 29.08.2013 №16949.

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу (вх.№ 16096 от 20.08.2013) на действия организатора торгов - ООО «Специализированная организация» (далее – ООО «СО») при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества, принадлежащего ООО «Монолитный дом» (публичное предложение № 000296).

УСТАНОВИЛА:

В жалобе обжалуются действия организатора торгов - ООО «СО», которое, по мнению подателя жалобы, неправомерно отклонило заявку, содержащую все необходимые документы и поступившую первой на электронную площадку.

Организатор торгов - ООО «СО» - представил письменные возражения от 29.08.2013 вх.№16952 на жалобу, в которых изложена следующая позиция.

ООО «СО», в соответствии с п.8 ст.110 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, (далее – Закон о банкротстве) выступает в качестве организатора торгов ООО «Монолитный Дом», признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда г. Москвы от 31.05.2012 года по делу № А40-19613/11-95-98 «Б», в отношении которого открыто конкурсное производство.

ООО «СО» сообщило о проведении торгов по продаже имущества, принадлежащего ООО «Монолитный Дом», посредством публичного предложения. Сообщения о продаже имущества опубликованы в печатном издании «Коммерсантъ» № 88 (5119) (стр. 30) от 25.05.2013 года сообщение 77030809408, в печатном издании «Московские новости» № 91 (530) (стр. 14) от 24.05.2013 года, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, на электронной площадке PropertyTrade.

В соответствии с ч.8 ст. 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Согласно ч.12 ст. 110 Закона о банкротстве решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Закона о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в том числе в случае, если: заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Так же, согласно ч.4 ст. 139 Закона о банкротстве, рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляется в порядке, установленном ст. 110 Закона о банкротстве.

В соответствии с ч. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются

величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Закона о банкротстве. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Согласно п.3.9. раздела III. Основные положения Положения (предложению) о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Монолитный Дом» (далее – Положение), утвержденного комитетом кредиторов ООО «Монолитный Дом» (протокол от 21.01.2013 года) размер задатка для участия в торгах устанавливается конкурсным управляющим (о чем конкурсный управляющий уведомляет организатора торгов) и не должен превышать двадцать процентов начальной цены.

Согласно п. 10.5. раздела X. Продажа имущества посредством публичного предложения Положения, для участия в торгах заявитель вносит задаток в порядке, предусмотренном Положением для проведения аукциона. Поступление задатка должно быть подтверждено на момент подачи заявки на участие в торгах.

В соответствии с п. 10.6. раздела X. Продажа имущества посредством публичного предложения Положения оператор электронной площадки обязан отклонить заявку с ценой продажи, если она не соответствует положениям раздела X. Положения либо условиям, дополнительно указанным в сообщении о проведении торгов.

В сообщении о продаже имущества, принадлежащего ООО «Монолитный Дом» посредством публичного предложения, опубликованном в печатном издании «Коммерсантъ» № 88 (5119) (стр. 30) от 25.05.2013 года сообщение 77030809408, в печатном издании «Московские новости» № 91 (530) (стр. 14) от 24.05.2013 года, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, на электронной площадке PropertyTrade, указано, что размер задатка составляет 20% от начальной цены Лота.

Таким образом, как указало ООО «СО» в возражениях, на основании вышеизложенного заявка была не допущена до участия в торгах по причине несоответствия требованиям.

Кроме того, организатор торгов отметил, что согласно ч. 4 ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном вышеуказанной статьей, допускается не позднее десяти дней со дня проведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения. Дата окончания торгов по продаже имущества, принадлежащего ООО «Монолитный Дом» посредством публичного

предложения, согласно указанному выше сообщению о продаже имущества данного Должника – 08.08.2013 года.

Соответственно десятидневный срок исчисляется с момента окончания торгов и размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», то есть с 08.08.2013 года. Протоколы по указанным торгам, а так же заявки на участие в торгах размещены на сайте оператора электронной торговой площадки «PropertyTrade» и снабжены электронной цифровой подписью: <http://www.propertytrade.ru>.

Однако, в нарушение ч.4 ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, жалоба (вх. 16096 от 20.08.2013 года) поступила 20.08.2013 года, что превышает установленный законом десятидневный срок.

Рассмотрев доводы жалобы и возражения на жалобу, представленные документы, а также документы, размещенные на сайте оператора электронной торговой площадки «PropertyTrade», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Согласно извещению о проведении публичных торгов начальная цена предложения - 10 843 740,00р. Величина снижения начальной цены – 10% от начальной цены. Срок (период проведения торгов), по истечении которого последовательно снижается установленная для соответствующего периода начальная цена – три рабочих дня. Начальная цена имущества сохраняется неизменной первые три рабочих дня, начиная с 25.06.2013. При отсутствии в течение соответствующего периода проведения торгов заявки на участие в торгах, отвечающей установленным требованиям, осуществляется последовательное понижение начальной цены имущества, установленной для соответствующего периода проведения торгов, на величину снижения начальной цены. После истечения периода торгов, в котором начальная цена продажи имущества составляла 10 % от начальной цены, начальная цена для следующего периода проведения торгов устанавливается равной одному рублю.

Таким образом, цена, установленная для определенного периода проведения торгов, является начальной для соответствующего периода.

В извещении содержатся следующие сведения:

Начальная цена - 10843740,00 руб., тип снижения цены публичного предложения – «цена на интервале фиксированная и устанавливается вручную», способ расчета задатка – 20% от начальной цены, порядок внесения и возврата задатка – согласно договора о задатке, заявитель вправе также направить задаток без представления подписанного договора о задатке по реквизитам (указаны реквизиты получателя).

В извещении отсутствует указание на то, что сумма задатка является фиксированной и не подлежит изменению в зависимости от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. В извещении не указана фиксированная сумма задатка, которая не подлежит изменению, а дается формула расчета – 20% от начальной цены. В пункте 2.2. проекта договора

купли-продажи движимого имущества также отсутствует фиксированный размер задатка.

Таким образом, в извещении не указана сумма задатка, а приведен её расчет.

Участники торгов вносят задаток, который является одним из способов обеспечения исполнения обязательств ([п. 4 ст. 448](#), [п. 1 ст. 329](#) ГК РФ, [абз. 5, 10 п. 8 ст. 110](#) Закона о банкротстве). Задаток победителю торгов не возвращается. Сумма задатка засчитывается в счет исполнения обязательств победителя торгов по заключенному договору купли-продажи ([п. 4 ст. 448](#) ГК РФ, [п. 3 ст. 139](#), [абз. 10 п. 15 ст. 110](#) Закона о банкротстве).

В соответствии с [абзацем 5 пункта 4 статьи 139](#) Закона о банкротстве и извещением, победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Ввиду того, что торги по продаже имущества должника ООО «Монолитный дом» состоялись на этапе снижения цены до 1 рубля, обоснованным и соответствующим требованиям законодательства является установление задатка, исходя из действующей цены продажи имущества в период предложения – 20% от 1 руб.

Иное толкование и исчисление сумм задатка на любом этапе торгов, исходя их начальной цены продажи имущества, не соответствует положениям действующего законодательства.

Принуждение участника торгов внести задаток для участия в торгах посредством публичного предложения в размере большем начальной цены продажи имущества должника в период действующего предложения, налагает на участника торгов помимо обеспечительных функций задатка дополнительные имущественные обременения, не предусмотренные действующим законодательством.

Кроме того, ни в извещении, ни в соглашении о задатке, ни в проекте договора купли-продажи движимого имущества не указан порядок возврата победителю разницы между суммой задатка и ценой продажи, если сумма задатка превышает цену продажи (начальную цену продажи имущества, установленную для определенного периода проведения торгов).

Таким образом, требование организатора торгов уплаты задатка в процентном отношении к начальной цене продажи имущества, без учета действующей цены продажи имущества в определенный период проведения торгов, возлагает на лиц, намеревающихся принять участие в торгах посредством публичного предложения, дополнительные необоснованные препятствия для участия в них, искусственно ограничивающие количество потенциальных участников торгов.

Физическое лицо принял участие в торгах в период проведения торгов с начальной ценой предложения равной одному рублю. Для участия в торгах гражданин оплатил задаток в сумме 1 рубль на расчетный счет организатора торгов ООО «ОС». 06.08.2013 года гражданином, подана заявка на сайт оператора

электронной площадки <http://www.propertytrade.ru>. Система электронной площадки присвоила заявке номер <...> и отразила дату – 06.08.2013 и точное время поступления заявки – 00 часов 01 минута 31 секунда. Указанная заявка была подана первой по сравнению с иными участниками торгов по продаже имущества должника ООО «Монолитный дом».

Согласно протоколу об определении участников торгов от 08.08.2013 17:26 (№581-290) заявка № 290 не допущена с формулировкой: «заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Порядком». В протоколе отсутствует указание на то, каким требованиям не соответствует заявка гражданина.

Согласно протоколу о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 от 08.08.2013 17:29 (№ 581) победителем признано ООО «Евробалт», подавшее заявку № 293 06.08.2013 в 12 часов 19 минут 24 секунд (данные системы электронной площадки).

Организатором торгов ООО «СО» в Комиссию Санкт-Петербургского УФАС России заявки участников торгов не представлены.

Таким образом, гражданин оплатил задаток и первым подал соответствующую заявку на участие в торгах с предложением цены заданного лота 1 рубль. К заявке были приложены требуемые организатором торгов документы. Отклонение (не допуск) заявки для участия в торгах противоречит требованиям ч.12 ст.110 Закона о банкротстве, нарушило права и законные интересы физического лица на участие в торгах и приобретение имущества по предмету торгов.

ООО «ОС» в возражениях на жалобу не указало на заключение с победителем договора купли-продажи, информация о заключении договора на сайте оператора электронной площадки <http://www.propertytrade.ru> также отсутствует. Таким образом, на момент подачи жалобы заявителем, договор между ООО «ОС» и ООО «Евробалт» заключен не был, что является основанием для рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов в сроки, установленные ч.5 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», то есть в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях ООО «Специализированная организация» нарушение процедуры торгов - нарушение ч.12 ст.110, ч.4 ст.139 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», выразившееся в необоснованном

отклонении заявки и нарушении порядка определения победителя торгов при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества, принадлежащего ООО «Монолитный дом» (публичное предложение № 000296).

3. Выдать ООО «Специализированная организация» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения процедуры торгов, путем аннулирования открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества, принадлежащего ООО «Монолитный дом» (публичное предложение № 000296).

Председатель комиссии

Яковлев П.В.

Члены комиссии

Асташенкова Е.И.

Гончикова А.Б.

*Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

- [predpisanie.doc](#)