

Решение оглашено 09 декабря 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе: <...>, при участии: <...> представитель ООО «Консалт – аудит», <...> – представитель Управления ФНС по Рязанской области, в отсутствие представителя <...> (уведомлен о месте и времени рассмотрения жалобы надлежащим образом), рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Консалт аудит» при проведении торгов по продаже имущества - Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2 020 000 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Михайловский район, участок находится примерно в 0 км по направлению на юг, юго – запад от ориентира с. Виленка, расположенного за пределами участка. Кадастровый номер <...> :08:002 38 03:0101. - Общая долевая собственность, доля в праве 7373/14948 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 14 948 000 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Михайловский район, участок находится примерно в 0 км по направлению на северо-запад, север, северо-восток от ориентира с. Виленка, расположенного за пределами участка. Кадастровый номер <...> :08:000 01 01:0134. - Строительные материалы от разбора производственных помещений: Контора (1 штука), Мех. мастерская (1 штука), Баня (1 штука), Гараж для легкового транспорта (1 штука), Магазин (1 штука), Сенажная траншея (2 штука), Животноводческое помещение (5 штук), Склады (5 штук), Стройцех (1 штука), Весовая (1 штука), Детский сад (1 штука), Мех.ток (1 штука), Артскважина (2 штуки), Летняя площадка (1 штука), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

21 ноября 2016 года в адрес Рязанского УФАС России (далее – Управление) подана жалоба <...> (вх.от 21.11.2016 №6043э) на действия организатора торгов – ООО «Консалт аудит» (далее – организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества - Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 2 020 000 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Михайловский район, участок находится примерно в 0 км по направлению на юг, юго – запад от ориентира с. Виленка, расположенного за пределами участка. Кадастровый номер <...> :08:002 38 03:0101. - Общая долевая собственность, доля в праве 7373/14948 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 14 948 000 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Михайловский район, участок находится примерно в 0 км по направлению на северо-запад, север, северо-восток от ориентира с. Виленка, расположенного за пределами участка. Кадастровый номер <...> :08:000 01 01:0134. - Строительные материалы от разбора производственных помещений: Контора (1 штука), Мех. мастерская (1 штука), Баня (1 штука), Гараж для легкового транспорта (1 штука), Магазин (1 штука), Сенажная траншея (2 штука), Животноводческое помещение (5 штук), Склады (5 штук), Стройцех (1 штука), Весовая (1 штука), Детский сад (1 штука), Мех.ток (1 штука), Артскважина (2 штуки), Летняя площадка (1 штука).

Организатором торгов утверждено – ООО «Консалт-аудит» по договору поручения конкурсного управляющего ООО «Виленки» от 12.05.2016 №02/2016.

Торги по продаже имущества (предприятия) должника проводятся на

электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ».

Начальная цена продажи имущества (предприятия) должника установлена в размере – 27 000 000,00 рублей.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» для получения дополнительной информации, срок принятия решения был продлен на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Из содержания жалобы <...> (далее – Заявитель) следует, что Организатором торгов установлен необоснованно высокий задаток в сумме 5 400 000 рублей, для каждого периода.

Соответственно если данный земельный участок будет приобретен в последний период за 1 350 000,00 рублей, необходимо будет заплатить задаток в размере 5 400 000,00 рублей который в соответствии с договором о задатке, засчитывается в стоимость и не возвращается.

В соответствии с ч.1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается.

Представитель организатора торгов - конкурсный управляющий считает жалобу необоснованной по доводам, изложенным в отзыве на жалобу (вх. от 29.11.2016 № 6221, а также в дополнении к отзыву на жалобу вх. от 07.12.2016 №6400).

Комиссия, выслушав лиц, участвующих в деле, и рассмотрев доводы сторон, пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов.

В соответствии с п.3 статьи 447 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 N 51-ФЗ в случаях, указанных в данном Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Продажа имущества должника, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Управлением установлено, что Организатором торгов были проведены двое торгов по реализации имущества ООО «Виленки» торги признаны несостоявшимися, так как не поступило ни одной заявки на участие в торгах.

В соответствии с п.4 ст. 139 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 не заключения 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 указываются сведения, предусмотренные ст.110 Закона о банкротстве.

Согласно п.10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны быть указаны: размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Согласно п.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.

Кроме того, на основании п. 3.1 регламента торговой секции «Продажа имущества (предприятия) банкротов» (далее – регламент) организатор торгов в личном кабинете на площадке формирует заявку на проведении торгов посредством штатного интерфейса, и заполняет в ней сведения, предусмотренные статьей 110 Закона о банкротстве.

В заявке на проведении торгов в форме публичного предложения в разделе «Сведения о задатке» предусмотрено обязательное указание организатором торгов размера задатка.

При проведении торгов на электронной торговой площадке размер задатка может указываться от начальной или от текущей цены продажи имущества.

Установлено, что собранием кредиторов 12.05.2016 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Виленки» (далее – Положение).

Согласно ч.10 «Публичное предложение» Положения, указано - задаток на участие в торгах установить в размере 20 % от начальной цены продажи имущества.

В соответствии с п.8 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Таким образом, Организатор торгов при формировании заявки, руководствуясь

Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Виленки», был выбран расчет размера задатка от начальной цены продажи и для каждого периода проведения торгов установлен задаток в размере 5 400 000, 00 рублей, что не превышает 20% начальной цены продажи имущества.

Исходя из вышеизложенного, действия организатора торгов по установлению задатка в размере 5 400 000,00 рублей правомерны.

Кроме того, задаток – это денежные средства, перечисляемые участниками на счет Организатора торгов для обеспечения обязательств по оплате имущества должника.

Сумма задатка, превышающая размер указанных обязательств подлежит возврату.

В соответствии с Законом о банкротстве и Положением о порядке сроках и условиях продажи имущества ООО «Виленки» задаток не возвращается в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего.

Таким образом, излишне перечисленная сумма обязательств по договору перечисленная на указанный расчетный счет должна возвратиться, так как не может оставаться на расчетном счете и может являться неправомерным обогащением.

Довод заявителя на нарушение организатором торгов ч.1 ст. 14 Закона о защите конкуренции неправомерен на основании следующего.

5 января 2016г. вступил в силу Федеральный закон от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Закон о защите конкуренции

дополнен новой главой 2<sup>1</sup>, детализирующей перечень форм недобросовестной конкуренции. Одновременно признана утратившей силу статья 14 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные материала дела и выслушав представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о необоснованности доводов жалобы.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу <...> необоснованной.

2) Направить настоящее решение электронной торговой площадке «Сбербанк - АСТ» для разблокировки торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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