

08.06.2018г.  
г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению жалобы <Т> в присутствии на заседаниях Комиссии 25.05.2018г., 01.06.2018г., 08.06.2018г. конкурсного управляющего ООО «Стройинвест» Семенова М.И. (действующий на основании решения Арбитражного суда Ярославской области от 14.02.2017 по делу № А82-11357/2016);

в отсутствие представителей Организатора торгов ООО «Межрегиональная специализированная компания», заявителя – <Т>, ООО «МЭТС», извещенных надлежащим образом,

рассмотрев жалобу № 3/24-2018 <Т> на действия Организатора торгов – ООО «Межрегиональная специализированная компания» (ИНН 7105045749; ОГРН 1167154052405; 300001, Тула, Пролетарская, 39-4) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника - ООО «Стройинвест» (150000, г. Ярославль, ул. Б.Октябрьская, 45, 89; ИНН 7604249593; ОГРН 1137604014723), а именно - лота № 2: 3-х комнатная квартира, 76:17:101601:280, 93,40 кв.м, Ярославский р-н, д.Полесье, ул. Сиреневая, 13-5; начальная цена 2 027 001 руб.) (далее – Торги), в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

#### **УСТАНОВИЛА:**

21.05.2018г. в Тульское УФАС России поступила жалоба <Т> на действия Организатора торгов – ООО «Межрегиональная специализированная компания» при организации и проведении торгов по продаже имущества должника - ООО «Стройинвест».

Торги проводятся в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене на электронной площадке ООО «МЭТС» (<https://m-ets.ru/generalView?id=123284893>).

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 14.02.2017 по делу № А82-11357/2016 ООО «Стройинвест» (150000, г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д.45, офис 89, ИНН 7604249593, ОГРН 1137604014723) признано несостоятельным (банкротом).

Конкурсный управляющий - Семенов М.И. (ИНН 710704158166), член «Союз"МЦАУ"» (ИНН 7604200693, ОГРН 1117600001419).

02.04.2018г. сообщение о проведении торгов (№2586068) было опубликовано на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве - <https://bankrot.fedresurs.ru> (а именно: <https://bankrot.fedresurs.ru/>

Message Window. aspx? ID= FAF23D48DDCF5348EB749766994F4F1B).

Начало предоставления заявок на участие: 09.04.2018 12:00.

Окончание предоставления заявок на участие: 17.05.2018 12:00.

Начало подачи предложений о цене имущества: 18.05.2018 10:00.

18.05.2018г., в связи с тем, что на участие в Торгах допущен только один участник, организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о поступлении жалобы № 3/24-2018 и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 22.05.2018г.

#### Краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения).

По мнению Заявителя не допуск его Организатором торгов к участию в Торгах (лот № 2) по основанию – «Задаток внесен третьим лицом за участника торгов без представления в заявке документов, подтверждающих полномочия для данного действия» является незаконным.

По мнению Заявителя, в действиях Организатора торгов, конкурсного (арбитражного) управляющего допущены нарушения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

#### В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия установила следующее.

По мнению Заявителя, Организатор торгов необоснованно признал заявку, поданную <Т> на участие в Торгах, не соответствующей требованиям и не допустил данное лицо к участию в Торгах, мотивировав данный не допуск тем, что «задаток внесен третьим лицом за участника торгов без предоставления в заявке документов, подтверждающих полномочия для данного действия».

Заявитель также полагает, что в связи с вышеизложенным, а также в нарушение положений Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и «Положения о торгах по конкретному должнику», Организатор торгов незаконно признал победителем Торгов единственного участника, допущенного к участию в Торгах и принял решение о заключении с данным лицом договора, в том числе, по следующим основаниям:

- в связи с единственной допущенной заявкой <Ж> аукцион был признан несостоявшимся, что не может повлечь заключение договора;
- участники Торгов (аукциона) не указывали в заявке предложения по цене заключения договора.

По мнению Заявителя, «подобные действия организатора торгов препятствуют равному доступу к участию в торгах и нарушают антимонопольное законодательство Российской Федерации».

Согласно письменным дополнениям Заявителя от 28.05.2018г. к жалобе № 3/24-2018, при подаче заявки на участие в Торгах <Т> действовал в качестве

агента на основании агентского договора от 08.05.2018 б/н, заключенного между <Б> и <П>.

В пояснениях Заявителя указано, что платежное поручение, которым <П> внесла обеспечение заявки за участие в Торгах <Т> было направлено Организатору торгов в составе заявки на участие в Торгах, что по мнению Заявителя, позволяло Организатору торгов четко идентифицировать, что задаток был внесен за участие <Т> в Торгах.

Таким образом, по мнению Заявителя, <П> на законных основаниях внесла задаток за участие <Т> в Торгах.

В письменных пояснениях от 24.05.2018 Организатор торгов ссылается на положения пункта 3 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также на пункт 2.1 договора задатка, согласно которому задаток должен быть внесен заявителем на счет ООО «Стройинвест» не позднее даты начала предложения по цене, по которой подается заявка на участие в торгах, и считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет.

Согласно указанным пояснениям Организатора торгов, «поскольку заявка <М> содержала положение о цене не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, то с ним как с единственным участником, допущенным к торгам, подлежал заключению договор купли-продажи в соответствии с представленным им предложением о цене предприятия».

В письменных пояснениях от 08.06.2018 конкурсный управляющий ООО «Стройинвест» Семенов М.И. указывает, что «в соответствии с пунктами 1.2, 2.1 Договора о задатке (подписанным Тюлиным И.Ю.), задаток вносится заявителем. Указание на возможность внесения задатка третьими лицами отсутствует».

Согласно вышеуказанным пояснениям конкурсного управляющего ООО «Стройинвест» Семенова М.И., «участник торгов не уведомил ни конкурсного управляющего, ни организатора торгов о том, что оплата задатка будет произведена третьим лицом».

Комиссия, изучив данный довод Заявителя установила следующее.

Порядок продажи имущества должника посредством открытого аукциона определен статьями 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), а также Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве, в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за

счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Организатор торгов, в соответствии с вышеуказанной нормой 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.

Положениями части 11 статьи 110 Закона о банкротстве установлены требования к составу и оформлению заявок на участие в торгах.

Согласно вышеуказанной норме, заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка на участие в торгах, в соответствии с частью 11 статьи 110 Закона о банкротстве, составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

В силу пункта 12 статьи 110 Закона о банкротстве и пункта 5.1 Порядка к участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах,

признаются участниками торгов.

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 настоящим Федеральным законом 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 случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

В материалы жалобы представлено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего ООО «Стройинвест» (далее – Положение), утвержденное определением Арбитражного суда Ярославской области от 27.03.2018 по делу № А82-11357/2016.

Согласно пункту 3.4 Положения, для участия в аукционе претендент вносит задаток на счет продавца.

В соответствии с пунктами 4.9, 4.11 Положения, необходимым условием участия в торгах является внесение претендентом задатка. Договор о задатке представляется оператору электронной площадки. Договор о задатке может быть заключен путем подписания договора о задатке, размещенного организатором торгов на электронной площадке, претендентом ЭЦП либо претендент вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов без представления оператору электронной площадки подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

Согласно пункту 5.8 Положения, решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение одного рабочего дня по результатам рассмотрения всех представленных заявок на

участие в открытых 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 Закона о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов.

Пунктом 5.10 Положения предусмотрены основания для отказа претенденту в признании его участником торгов, а именно:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в Положении и указанным в сообщении о проведении торгов;

- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Согласно пункту 1.2 договора о задатке, задаток вносится Заявителем в счет обеспечения исполнения обязательств по оплате реализуемого на торгах имущества.

В соответствии с пунктом 2.1 договора о задатке, задаток должен быть внесен Заявителем на указанный в пункте 1.1 данного соглашения счет не позднее даты начала предложения по цене, по которой подается заявка на участие в торгах, и считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный в пункте 1.1 счет.

Из сообщения о проведении торгов от 02.04.2018 № 2586068, размещенном на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) следует, что для участия в открытых торгах с открытой формой предложения о цене по реализации имущества должника ООО «Стройинвест» заявитель должен обеспечить поступление задатка в размере 10% от начальной цены продажи имущества (лота) на р/с 40702810561006616620 в Ярославский РФ АО «Россельхозбанк», БИК 047888717, к/с 30101810900000000717, ИНН 7725114488 не позднее даты окончания срока приема заявок и предоставившие документы согласно пункту 11 статьи 110 Закона о банкротстве. Аналогичные нормы содержатся в информационном сообщении от 07.04.2018 № 77032576483 о проведении Торгов, опубликованном в газете «Коммерсантъ» от 07.04.2018 № 60 (6298), а также пункте 4.9 Положения.

Таким образом, информационные сообщения (извещения) о проведении Торгов, Положение, договор о задатке на участие в Торгах не содержат каких-либо требований, указывающих на внесение задатка непосредственно **(лично)** претендентом на участие в Торгах.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации Кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на указанное третье лицо. Кредитор не обязан принимать исполнение, предложенное за должника третьим лицом, **если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично.**

При этом законодательство Российской Федерации не запрещает внесение третьим лицом задатка за участника торгов, если в положении о порядке проведения торгов и объявлении не указано на необходимость **внесения задатка непосредственно (лично) претендентом на участие в торгах и не установлен прямой запрет на уплату задатка третьим лицом.** То обстоятельство, что задаток внесен за Заявителя третьим лицом, не является основанием для отказа в допуске заявителя к участию в Торгах.

Данные выводы Комиссии аналогичны выводам, отраженным в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.12.2016 № Ф01-5472/16 по делу № А17-583/2016, постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.06.2016 № Ф08-3282/16 по делу № А32-10562/2011, постановлении Арбитражного апелляционного суда от 18.01.1017 по делу № А13-8957/2016.

В материалы жалобы № 3/24-2018 представлена копия заявки на участие в Торгах <Т> В состав данной заявки приложен договор о задатке № 1, подписанный <Т> и конкурсным управляющим ООО «Стройинвест» Семеновым М.И., в пункте 1.1 которого указано следующее: «Для участия в торгах по продаже Лот № 2: 3-х комнатная квартира, 76:17:101601:280, 93,40 кв.м, Ярославский р-н, д. Полесье, ул. Сиреневая, 13-5; начальная цена 2 027 001 руб. (далее – Имущество), проводимых по адресу: ООО «МЭТС» (ЭТП) сайт: <http://m-ets.ru/>, перечисляет денежные средства в размере по лоту № 2 – 202 700,1 руб., а продавец принимает задаток на счет ООО «Стройинвест»: р/с 40702810561006616620 в Ярославский РФ АО «Россельхозбанк», БИК 047888717, к/с 30101810900000000717, ИНН 7725114488».

14.05.2018г. от имени <Т> задаток в размере 202 700,1 руб. (Двести две тысячи семьсот рублей 10 копеек) (10% от начальной цены) оплатила <П>. В назначении платежа указано: «Для зачисления на счет (ООО «Стройинвест» сч. 40702810561006616620, ИНН 7725114488), задаток за участие <Т> в аукционе № 26822-ОАОФ (лот № 2), с/з <П> от 14.05.2018.

Указанное обстоятельство также подтверждается представленной в материалы настоящей жалобы выпиской с лицевого счета 40702810561006616620 должника ООО «Стройинвест» от 17.05.2018 за период с 01.05.2018 по 17.05.2018.

Действуя согласно положениям пункта 14 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов в целях обеспечения равного доступа всем лицам к участию в торгах после ознакомления с заявками потенциальных участников и выявления в приложенных к заявкам документах недостатков (в данном случае в указании наименования плательщика задатка) обязан незамедлительно принять меры к их устранению и сообщить об этом заинтересованным лицам.

Данный вывод Комиссии аналогичен выводам, отраженным в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.06.2016 по делу № А32-10562/2011.

Между тем Организатор торгов, получив информацию о перечислении денежных средств в качестве задатка от <Т> третьим лицом и усомнившись, что данный задаток непосредственно связан с заявкой данного лица, каких-либо действий по уточнению установленного обстоятельства не осуществил.

Вместе с тем необходимо отметить, что в материалы настоящей жалобы был представлен агентский договор от 08.05.2018, заключенный между <Т> (Агент) и <П> (Принципал). Пунктом 1.1 данного договора предусмотрено, что Агент обязуется от своего имени, но за счет Принципала осуществить действия по участию в торгах по продаже имущества должника: ООО «Стройинвест» ИНН 7604249593, назначенных на 09 апреля 2018 – 17 мая 2018 (номер торгов: 26822-ОАОФ) по лоту № 2: 3-х комнатная квартира, 76:17:101601:280, 93,40 кв.м, Ярославский р-н, д. Полесье, ул. Сиреневая, 13-5, в том числе заключить от своего имени соответствующие договоры (договор) задатка, купли-продажи, подать заявку на участие в торгах в сроки, предусмотренные публикацией о проведении торгов, осуществить иные необходимые действия как Покупателя от своего имени, но за счет Принципала.

Согласно пункту 2.3 данного договора, предоставление Принципалом Агенту денежных средств для покупки недвижимости, или перечисление таких средств непосредственно продавцу, или лицу, уполномоченному на получение денежных в счет оплаты имущества, **задатка** и.т.п., будет означать согласие Принципала с покупкой имущества от его имени, при условии, если в назначении платежа будет определено указана цель перечисления денежных средств. Ссылка в таком платежном поручении на реквизиты сделки, будет означать, что Принципал ознакомлен с условиями такой сделки и согласен на её заключение Агентом от своего имени, но за счет Принципала.

Таким образом, Комиссия Тульского УФАС России признает жалобу <Т>. обоснованной.

В связи с тем, что 21.05.2018г. между ООО «Стройинвест» в лице конкурсного управляющего Семенова М.И. и участником Торгов по лоту № 2 <М> был



заключен договор купли-продажи имущества: 3-х комнатная квартира, 76:17:101601:280, 93,40 кв.м, Ярославский р-н, д.Полесье, ул. Сиреневая, 13-5, то оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", не имеется.

Оценив доказательства, доводы и пояснения, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <Т> обоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.