

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «26» ноября 2012 г. г.
Кемерово

В полном объеме решение изготовлено «29» ноября 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб в составе:

Председателя Комиссии: Клостер Е.А. – заместителя руководителя управления;
Членов Комиссии: Наумовой В.В. – начальника отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Лисиной А.С. – начальника отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;
Кондратьевой С.В. – начальника отдела социальной сферы и финансовых рынков;
Поляковой Ю.А. – заместителя начальника отдела контроля органов власти, судебной и правовой работы;
Котикова А.С. – главного специалиста-эксперта отдела ЖКХ, транспорта и связи,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу индивидуального предпринимателя <...> и материалы дела № 24/05-18.1-2012,

УСТАНОВИЛА:

19.11.2012 г. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее - Кемеровское УФАС России) принята к рассмотрению жалоба индивидуального предпринимателя <...> (вх. № 1768э от 19.11.2012 г.) на действия организатора торгов ООО «Кузбасская организация торгов» по проведению торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Красшина-Инвест» на электронной площадке по адресу: www.fabrikant.ru (извещение № 1101093).

17.11.2012 г. организатор торгов в газете «Коммерсантъ» № 218 от 17.11.2012 г. опубликовал сообщение № 77030649806 о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «Красшина-Инвест» на электронной площадке по адресу: www.fabrikant.ru в составе – нежилое здание, общей площадью 2810,6 м², этажность – 4, инв. № 04:401:002:000357180:0045 (лит. Б4), расположенное по адресу: <...>, кадастровый номер <...> :50:0500268:0000:04:401:002:000357180:0045 (далее – торги). Начальная цена лота - <...> руб.; величина снижения начальной цены продажи составляет тридцать два процента.

По мнению <...> (также – заявитель), организатор торгов неправоммерно включил в условия о торгах требование о внесении задатка в размере 20% от начальной цены

лота. По мнению заявителя размер задатка должен определяться в процентном отношении к начальной цене имущества, установленной для определённого периода проведения торгов.

Кроме того, заявитель считает, что организатор торгов неправомерно включил в условия о торгах требование о представлении участниками торгов акта осмотра реализуемого имущества, а также требование о подписании предварительного договора тепло- и энергоснабжения с Обществом с ограниченной ответственностью «Сибинвест» (ИНН <...>).

Уведомлением Кемеровского УФАС России от 21.11.2012 г. № 05/11626 рассмотрение жалобы по делу № 24/05-18.1-2012 было назначено на 26.11.2012 г. на 16 часов 30 минут. Данное уведомление было направлено факсимильной связью в адрес организатора торгов ООО «Кузбасская организация торгов», индивидуального предпринимателя <...>.

На рассмотрение дела № 24/05-18.1-2012 явился представитель ООО «Кузбасская организация торгов» по доверенности – <...>(доверенность от 10.10.2012 г.), индивидуальный предприниматель <...> на рассмотрение жалобы не явилась, представителя не направила.

На заседании Комиссии представитель ООО «Кузбасская организация торгов» пояснил следующее:

На основании пункта 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Порядок и условия проведения торгов по реализации имущества ООО «Красшина-Инвест» посредством публичного предложения, объявленного в газете «Коммерсантъ» от 17.11.2012 г., определены конкурсным кредитором ООО «Красшина-Инвест» <...>, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Упомянутым порядком предусмотрено приложение к заявке на участие в торгах акта осмотра реализуемого имущества и предварительного договора тепло- и энергоснабжения с Обществом с ограниченной ответственностью «Сибинвест».

Продажа имущества должника посредством публичного предложения в ходе конкурсного производства регулируется пунктом 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», которым предусмотрено, что в сообщении о проведении торгов указываются сведения, предусмотренные статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о проведении торгов указывается размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток. Размер задатка определен вышеуказанным порядком.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

В соответствии с частью 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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](#) Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Таким образом доводы заявителя о том, что размер задатка по торгам должен определяться в процентном отношении к начальной цене имущества, установленной для определённого периода проведения торгов не основаны на нормах материального права.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В извещениях о проведении торгов, размещенных на сайте www.fabrikant.ru (извещение № 1101093) и в газете «Коммерсантъ» № 218 от 17.11.2012 г. организатор торгов помимо прочих, определил следующие условия:

- подписанный, правомочными представителями, акт осмотра реализуемого имущества заявителем на участие в торгах, организатором торгов и конкурсным управляющим;

- подписанный предварительный договор тепло- и энергоснабжения с Обществом с ограниченной ответственностью «Сибинвест» (ИНН <...>).

Оценив вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к следующим выводам:

В соответствии с пунктом 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных

нужд.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) приходит к выводу, что установленные организатором торгов требования о предоставлении подписанного правомочными представителями акта осмотра реализуемого имущества заявителем на участие в торгах, организатором торгов и конкурсным управляющим; а также о предоставлении подписанного предварительного договора тепло- и энергоснабжения с ООО «Сибинвест» к участникам торгов, размещенные в извещениях о проведении торгов, размещенных на сайте www.fabrikant.ru (извещение № 1101093) и в газете «Коммерсантъ» № 218 от 17.11.2012 г. противоречат положениям части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», так как возлагают на лиц, намеревающихся принять участие в торгах, дополнительные, необоснованные препятствия для участия в них, искусственно ограничивающие количество потенциальных участников торгов.

В соответствии пунктом 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Таким образом, законодатель устанавливает право (а не обязанность) участника на ознакомление с реализуемым имуществом. Соответственно, для конкурсного управляющего, залогового кредитора, должника, иных лиц (кроме участников) факт ознакомления участника торгов с реализуемым имуществом не имеет значения, поскольку лица, желающие принять участие в торгах, имеют возможность получить информацию о реализуемом имуществе из сообщения о проведении торгов.

Кроме того, данное требование является дополнительным препятствием для участия в торгах вследствие возникновения у участников торгов, не проживающих на территории г. Красноярска, необходимости произвести определённые материальные затраты для ознакомления с реализуемым имуществом.

Также, для потенциальных участников торгов, не имеет значение и экономическое обоснование факт заключения обязательного договора тепло- и энергоснабжения с ООО «Сибинвест». Так как в дальнейшем, приобретатель реализуемого имущества может сам определить энергоснабжающую организацию, которая будет оказывать ему соответствующие услуги энергоснабжения. В силу положений Федерального закона от 17.08.1995 № 147-ФЗ «О естественных монополиях» для ресурсоснабжающих организаций заключение договора тепло- и энергоснабжения является обязательным.

Кроме того, для заключения указанного выше предварительного договора необходимо волеизъявление сторон. Следовательно, подача заявки претендентом торгов ставится в зависимость от намерения, желания и волеизъявления третьего лица (ООО «Сибинвест») заключить с потенциальным приобретателем реализуемого имущества дополнительного договора на тепло- и энергоснабжения, что по мнению антимонопольного органа является необоснованным препятствием для участия в торгах.

По мнению Комиссии, ссылка представителя ООО «Кузбасская организация торгов» на положения пункта 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с которым порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, не может быть принята во внимание, так как данные нормы не должны вступать в противоречие с общими нормами гражданского и антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского Кодекса Российской Федерации не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссия на основании пункта 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, тем самым, является государственным регулятором деятельности данных субъектов и не рассматривает на предмет соблюдения антимонопольного законодательства деятельность иных причастных к торгам субъектов (конкурсного управляющего, залогового кредитора, иных лиц).

Таким образом, требования к порядку и условиям проведения торгов, определенные конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, не могут быть рассмотрены Комиссией на предмет соответствия антимонопольному законодательству.

Оценивая вышеизложенное, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, руководствуясь частью 1 статьи 17, статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия организатора торгов ООО «Кузбасская организация торгов» по проведению торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Красшина-Инвест» на электронной площадке по адресу: www.fabrikant.ru (извещение №

1101093) частично обоснованной (в части установления организатором торгов в извещениях о проведении торгов условий о необходимости предоставления акта осмотра реализуемого имущества и подписания предварительного договора тепло- и энергоснабжения с ООО «Сибинвест»).

2. Прекратить производство по делу № 24/05-18.1-2012 в связи с отсутствием в действиях организатора торгов ООО «Кузбасская организация торгов» нарушения антимонопольного законодательства.

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

Е.А. Клостер

Председатель комиссии:

В.В. Наумова

Члены Комиссии:

А.С. Лисина

С.В. Кондратьева

Ю.А. Полякова

А.С. Котиков