

## РЕШЕНИЕ по делу № Т04-185/2016

Исх. ИП-04/9462 от 07.07.2016

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии организатора торгов – <“....”> в лице должностного лица <“....”> (на основании приказа №5 от 10.06.2014г.), в присутствии заказчика- в лице конкурсного управляющего <“....”>, в отсутствие заявителя <“....”>, рассмотрев жалобу <“....”> на действия организатора торгов – <“....”> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества <“....”> в электронной форме на электронной торговой площадке - ООО «МЭТС» ([www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru)),

Лот №1: Земельный участок, адрес: РТ, Зеленодольский район, с. Бело-Безводное, примерно в 135 м. от дома №6-3 по ул. Новая по направлению на юго-восток; (право аренды), кадастровый номер <...> :20:100102:151, площадь 13000 кв.м.,

Лот №2: Земельный участок, адрес: РТ, Зеленодольский район, с. Бело-Безводное, примерно в 230 м. От дома №6-3 по ул. Новая по направлению на юго-восток; (право аренды), кадастровый номер <...> :20:102201:0013, площадь 7518 кв.м.,

Лот №6. Здание склада, адрес: РТ, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, пер. Учхоз, д. 10Ж, кадастровый номер <...> :54:180202:79, площадь 448.9 кв.м.,

Лот №7: Здание инкубатора, этажей 2, адрес: РТ, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, пер. Учхоз, д. 10Е, кадастровый номер <...> :54:180202:87, площадь 1406.8 кв.м.,

Лот №8: Картофелехранилище, местоположение объекта: РТ, Зеленодольский р-н, южнее с. Б.Ключи, кадастровый номер <...> :20:050903:0059:0007, площадь 1315,2 кв. м., (Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ \*№ 912301)

### УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении вышеуказанных торгов опубликованы в газете "Коммерсантъ" №127 от 18.07.2015 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.m-ets.ru/> (Идентификационный номер <...> -ОТПП); (Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ \*№ 912301).

Организатор торгов – <“....”>.

Форма торгов – публичные предложения.

Дата окончания приема заявок – 11.03.2016 12:00

Дата и время подведения итогов – 26.05.2016 18:00

Предмет торгов: Лот №1: Земельный участок, адрес: РТ, Зеленодольский район, с. Бело-Безводное, примерно в 135 м. от дома №6-3 по ул. Новая по направлению на юго-восток; (право аренды), кадастровый номер <...> :20:100102:151, площадь 13000

кв.м.,

Лот №2: Земельный участок, адрес: РТ, Зеленодольский район, с. Бело-Безводное, примерно в 230 м. От дома №6-3 по ул. Новая по направлению на юго-восток; (право аренды), кадастровый номер <...> :20:102201:0013, площадь 7518 кв.м.,

Лот №6. Здание склада, адрес: РТ, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, пер. Учхоз, д. 10Ж, кадастровый номер <...> :54:180202:79, площадь 448.9 кв.м.,

Лот №7: Здание инкубатора, этажей 2, адрес: РТ, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, пер. Учхоз, д. 10Е, кадастровый номер <...> :54:180202:87, площадь 1406.8 кв.м.,

Лот №8: Картофелехранилище, местоположение объекта: РТ, Зеленодольский р-н, южнее с. Б.Ключи, кадастровый номер <...> :20:050903:0059:0007, площадь 1315,2 кв. м.,

Форма проведения: торги в форме публичного предложения.

Суть жалобы, по мнению заявителя, при проведении вышеуказанных торгов были нарушены требования Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что выразилось в нарушении порядка определения победителя торгов.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы 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 18.07.2011 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассмотрев все представленные документы и пояснения, Комиссия Татарстанского УФАС России установила следующее.

Согласно Информационному сообщению сумма задатка по лотам №6 и №7 составляет - 10% от начальной цены.

Заявки принимаются с 11.03.2016 г. 12:00 по 26.05.2016 г. 17:00. После истечения первого периода (11.03.2016 г. – 17.03.2016 г.) по начальной стоимости, начальная цена снижается **каждые семь календарных дней на 5% начиная** с 18.03.2016 г. Минимальная цена публичного предложения устанавливается в 50% от начальной цены.

Материалами дела установлено, что по Лоту №6 на 9 этапе периода изменения

цены 12 мая 2016 года в 23:56:21 Заявителем была подана заявка на участие в торгах. На 9 этапе в периоде с 06.05.2016г. с 00:01 по 12.05.2016 до 23:59 это была заявка с порядковым №4 и ценовым предложением 300 000,00 рублей, которое не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода.

Так же материалами дела установлено, что по Лоту №7 на 9 этапе периода изменения цены 12 мая 2016 года в 23:56:21 Заявителем была подана заявка на участие в торгах. На 9 этапе в периоде с 06.05.2016г. с 00:01 по 12.05.2016 до 23:59 это была заявка с порядковым №4 и ценовым предложением 1 500 000,00 рублей, которое не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода.

Кроме того, материалами дела установлено, что в других периодах поступали заявки иных участников.

Согласно пояснениям организатора торгов задатки, перечисленные <"...."> платежными поручениями от 28.04.2016г. на сумму 45 855 рублей и 237 330 рублей, были внесены 28.04.2016г., то есть за пределами установленного срока - до 10.03.2016г., в отсутствие заключенного договора о задатке, более того, по мнению организатора торгов приложенный заявителем к заявке договор о задатке самим заявителем не подписан.

Положением о порядке, сроках и об условиях продажи имущества <"....">, утвержденным на собрании кредиторов от 18.08.2015г. установлено, что задаток для участия в настоящих торгах должен поступить в течении 25 рабочих дней с даты публикации сообщения о проведении торгов. В данных торгах установлено, что задаток должен поступить в срок до 10.03.2016г. включительно, при этом основанием для перечисления задатка является заключенный договор о задатке.

Согласно протоколу №13579-ОТПП/6 по Лоту№6 от 27.05.2016г. об определении состава участников торгов поступила одна заявка <"...."> Заявка №4 <"...."> (заявителя) (12.05.2015), не была допущена к участию по причине того, что поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов отсутствовало.

Согласно протоколу №13579-ОТПП/7 по Лоту№7 от 27.05.2016г. об определении состава участников торгов поступило 4 заявки, в том числе и заявка №3 <"...."> (заявителя) (12.05.2015), который не был допущен к участию по причине того, что поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов отсутствовало.

Вместе с тем, требование, установленное в извещении о проведении публичного предложения «Задаток должен поступить на р/с организатора торгов в течении 25 рабочих дней с даты публикации настоящего сообщения (до 10.03.2016 г. включительно) на основании заключенного договора о задатке.» противоречит пункту 12 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Согласно пункта 12 статьи 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 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**.

Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

Кроме того в соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 №437 Министерство экономического развития Российской Федерации является регулирующим органом в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Согласно пункта 4.4. вышеуказанного Приказа №495 заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

Согласно пункта 6.1.3 вышеуказанного Приказа №495 при участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Согласно статьи 110 Закона о банкротстве установлены общие правила продажи

предприятия должника во внешнем управлении, при этом пункты 3-19 данной статьи применяются и к продаже прав требования должника в конкурсном производстве (пункт 3 статьи 111, статья 112 и пункт 3 статьи 139 Закона). Названными правилами закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже срок внесения задатка (абзац 8 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве), что обусловлено необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах, дополнительных гарантий такого участия. В частности, поскольку торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

Следовательно, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Комиссия Татарстанского УФАС России считает, что установленный обществом организатором торгов - <"...."> срок окончания внесения задатка (за двадцать пять рабочих дня до даты проведения торгов), установило длительный временной промежуток от срока внесения задатка до срока определения участников торгов, что может являться ограничением конкуренции среди участников торгов.

Кроме того данное нарушение по смыслу названной нормы может являться основанием для отказа претенденту в допуске к участию в торгах только в случае не поступления задатка на специальный счет на дату составления протокола об определении участников торгов (абзац 5 пункта 12 статьи 110 Закона).

Согласно определения Верховного Суда Российской Федерации по делу (№ А57-494/2014) внесение задатка вопреки требованиям конкурсной документации после срока окончания внесения задатка является несущественным нарушением, носит устранимый характер и должно являться основанием для отказа в допуске.

По мнению Верховного Суда Российской Федерации ситуация, при которой положение закона, направленное на обеспечение прав лиц, желающих принять участие в торгах, истолковано обществом, а вслед за ним и судами, не в соответствии с его назначением. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворенности требований кредиторов должника. Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников

торгов. Отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов по формальным основаниям (в рассматриваемом случае не допущены пять лиц из семи, подавших заявки) не соответствует ни целям реализации имущества должника, ни целям конкурсного производства, в связи с чем торги и заключенный по их итогам договор подлежат признанию недействительными.

На основании изложенного, Комиссия Татарстанского УФАС России считает, что довод жалобы обоснован.

Вместе с тем, в ходе проведения выборочной внеплановой проверки Комиссией Татарстанского УФАС выявлены нарушения при проведении торгов.

1. Согласно извещению о проведении торгов установлено, что подведение торгов производится после окончания всех периодов публичного предложения.

Статья 139 Закона о банкротстве содержит понятие «установленный срок», при этом законодатель не расшифровывает, срок ли это определенного периода или срок всей процедуры публичного предложения вплоть до последнего снижения цены.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе порядок и критерии выявления победителя торгов.

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о банкротстве право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который 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, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В соответствии с абзацем 8 пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве с даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством

публичного предложения прием заявок прекращается.

Таким образом, исходя из анализа положений пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве победитель торгов, определяется по завершении определенного периода снижения цены.

В связи с чем, положения указанной статьи не предусматривают, что победитель торгов должен определяться по результатам окончания всех периодов торгов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве следует, что по окончании каждого периода, организатором торгов должны быть рассмотрены заявки, поданные в указанном периоде и в соответствии с критериями, установленными Законом о банкротстве, принято решение об определении победителя торгов.

Таким образом, Комиссия считает, что определение приобретателя имущества по результатам окончания всех периодов организатором торгов является нарушением прав участников подавших заявки в определенный период.

С учетом выводов Комиссии, организатор торгов с момента поступления заявки, поступившей в период с 26.05.2016г. по 29.05.2016г. должен был подвести итоги в указанный период и определить победителя.

Учитывая вышеизложенного, действия организатора торгов, выразившиеся в не рассмотрении заявок участников торгов по окончании каждого периода действия цены и непринятии решения об определении победителя торгов являются нарушением порядка организации и проведения торгов, предусмотренного пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

2. По мнению Комиссии Татарстанского УФАС России организатор торгов необоснованно включил условие о заключении договора о задатке.

Согласно статье 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) у претендента на участие в торгах нет обязанности заключать договор о перечислении задатка. Пунктом 4 статьи 448 ГК РФ предусмотрена только обязанность организатора опубликовать сведения о размере задатка, порядке, сроке внесения и возврата. В данном случае документом, подтверждающим внесение денежных средств в качестве задатка, является платежное поручение, которое фактически является соглашением (договором) о задатке.

Участник торгов может подать заявку в электронной форме либо в письменной форме посредством почтовой связи. В свою очередь, необходимость заключить договор о задатке вынуждает участников обращаться непосредственно в организацию, проводящую торги.

Соблюдением простой письменной формы сделки является также предоставление платежного поручения, подтверждающего перечисление суммы задатка на счет, реквизиты которого указаны в извещении о проведении аукциона. Предъявление платежного поручения, свидетельствующего об уплате задатка, является письменной формой договора о задатке и надлежащим исполнением обязанности лица, желающего участвовать в торгах.

Таким образом, установление требования о заключении со специализированной

организацией договора о задатке лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Исходя из буквального и смыслового толкования нормативных положений статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, поскольку перечень запретов, перечисленных в статье 17 Закона о защите конкуренции, не является исчерпывающим.

В виду того что договор заключен Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о нецелесообразности выдачи предписания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу <"...."> на действия организатора торгов – <"...."> при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества <"...."> в электронной форме на электронной торговой площадке - ООО «МЭТС» (www.m-ets.ru),

Лот №6. Здание склада, адрес: РТ, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, пер. Учхоз, д. 10Ж, кадастровый номер <...> :54:180202:79, площадь 448.9 кв.м.,

Лот №7: Здание инкубатора, этажей 2, адрес: РТ, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, пер. Учхоз, д. 10Е, кадастровый номер <...> :54:180202:87, площадь 1406.8 кв.м., (Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ \*№ 912301), обоснованной.

2. Признать действия организатора торгов - <"....">, выразившиеся в не рассмотрении заявок участников торгов по окончании каждого периода действия цены и непринятии решения об определении победителя торгов, нарушением порядка организации и проведения торгов, предусмотренного [пунктом 4 статьи 139](#) Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства по фактам, указанным в настоящем решении.

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