



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70
факс: (8172) 72-46-64, e-mail: fo35@fas.gov.ru

Заявитель:

Стрекаловский Дмитрий Николаевич

165300, Архангельская область, г.

Исх. № 5436
Котлас,

от 25 декабря 2017 года
17, кв. 63

ул. Кедрова, д.

e-mail: 78galagan@gmail.com

Организатор торгов:

ООО «Эпицентр»

РЕШЕНИЕ № 05/19-18.1/17

Резолютивная часть решения объявлена 22 декабря 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 25 декабря 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Мерзляковой Н.В. – председателя комиссии, руководителя Управления,

Дьякова С.В. – члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и экономического анализа,

Полетаевой Ю.Н. – члена комиссии, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и экономического анализа,

Фаниной О.С. – члена комиссии, государственного инспектора отдела контроля антимонопольного законодательства и экономического анализа,

рассмотрев жалобу Стрекаловского Дмитрия Николаевича на действия организатора торгов – ООО «Эпицентр» по проведению торгов по продаже имущества должника – индивидуального предпринимателя Стрекаловского Дмитрия Николаевича путем проведения торгов в форме аукциона по одному из трех заявленных лотов, при участии представителя организатора торгов ООО «Эпицентр» Подволоцкого Н.П. (доверенность выдана организатором торгов ООО «Эпицентр» 19.12.2017),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции принята к рассмотрению жалоба Стрекаловского Д.Н. на действия организатора торгов – ООО «Эпицентр» по проведению торгов по продаже имущества должника – индивидуального предпринимателя Стрекаловского Дмитрия Николаевича: лот 1. 1) здание склада продовольственного № 1 с сауной, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 1 563,3 кв. м., инв. № 11:410:002:000031390, лит. А, А1, А2, А3, а, условный номер <...> :24:000000:0000:001608/19; 2) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания склада продовольственного № 1 с сауной, общая площадь 4 830 кв. м., кадастровый номер <...> :24:010301:78. Адрес лота: Архангельская область, г. Котлас, ул. Новая Ветка, д. 3, корп. 19, РАД-113611, идентификатор лота в ЕФРСБ 960000137251 (далее по тексту – торги).

Информация о закупке опубликована на сайте: www.lot-online.ru.

Жалоба подана Стрекаловским Д.Н. в установленный срок и соответствует требованиям, предусмотренным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Стрекаловский Д.Н. извещен о времени и месте рассмотрения жалобы, однако на заседании Комиссии Управления не явился, представителей не направил. Жалоба рассмотрена в его отсутствие.

В своей жалобе Стрекаловский Д.Н. указывает, что решением от 29.11.2016 Арбитражного суда Архангельской области Стрекаловский Д.Н. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Полушин Павел Иванович. Организатором торгов является ООО «Эпицентр», которое неправоммерно не заключило договор купли-продажи предприятия с единственным участником торгов ООО «Стройинвестпроект» и неправоммерно вернуло ему задаток в размере 679 860 руб. 00 коп.

ООО «Эпицентр» представлены письменные возражения от

20.12.2017, из которых следует, что залоговым кредитором ПАО «БАНК СГБ» утверждено положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Стрекаловского Д.Н., организатором торгов является ООО «Эпицентр». На основании этого положения 05.05.2017 между ООО «Эпицентр» и финансовым управляющим Полушиным П.И. заключен договор об организации торгов (первых и повторных). Торги, о которых идет речь в жалобе Стрекаловского Д.Н., являются повторными и проводились в форме аукциона 13.09.2017. Торги по лоту «Здание склада продовольственного» признаны несостоявшимися, поскольку на участие в торгах подана одна заявка ООО «Стройинвестпроект». В связи с тем, что ООО «Стройинвестпроект» не имело намерения заключать договор купли-продажи, о чем сообщило организатору торгов письмом от 13.09.2017, задаток был возвращен 14.09.2017.

ООО «Эпицентр» полагает, что исходя из положений пункта 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что если торги не состоялись, то задаток подлежит возврату, что и было сделано организатором торгов.

Вместе с тем, Управление, оценив доводы сторон, приходит к следующему.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) содержит общие нормы, регулирующие организацию и порядок проведения торгов. Как следует из статей 329 и 380 ГК РФ, задаток представляет собой один из способов обеспечения исполнения обязательства. Торги являются способом заключения договора. Обязанность участника торгов внести задаток установлена в целях обеспечения заключения договора между организатором торгов и лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 4 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В пункте 5 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток.

В силу пункта 5 статьи 447 ГК РФ аукцион или конкурс, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися. Иные основания признания торгов несостоявшимися устанавливаются законом.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) содержит специальные нормы, регулирующие организацию и порядок проведения торгов по реализации имущества лица, признанного банкротом.

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

В силу пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном названным Законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с пунктом 15 статьи 110 Закона о банкротстве решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе

предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 17 статьи 110 Закона о банкротстве в случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

При этом в пункте 18 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов конкурсный управляющий принимает решение о проведении повторных торгов.

По смыслу указанных норм права при предложении единственным участником торгов цены не ниже установленной начальной цены продажи заключение с ним договора допустимо в случае признания торгов несостоявшимися. В подобной ситуации конкурсный управляющий обязан предложить единственному участнику торгов заключить договор и в случае подтверждения единственным участником торгов намерения заключить договор обязан заключить с ним договор в силу закона.

Нормы пункта 17 статьи 110 Закона о банкротстве не регулируют вопроса возврата задатка в случае отказа единственного участника торгов от заключения договора. Нормы пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве регулируют вопрос возврата задатка в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора.

В рассматриваемом случае ООО «Северинвестпроект» победителем торгов не признано, следовательно, оснований для применения норм

пункта 5 статьи 448 ГК РФ, пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве не имеется.

Поскольку в торгах принял участие единственный участник - ООО «Северинвестпроект», в связи с чем торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися, ООО «Северинвестпроект» победителем торгов не признан, намерение на заключение договора на условиях, изложенных в сообщении о проведении торгов, не выразил, в такой ситуации в соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ организатор торгов – ООО «Эпицентр» было обязано вернуть ООО «Северинвестпроект» внесенный им задаток в размере 679 860 руб. 00 коп.

В действиях организатора торгов ООО «Эпицентр» признаков нарушения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Стрекаловского Д.Н. необоснованной.

Председатель Комиссии
Мерзлякова

Н.В.

Члены

Комиссии:
С.В. Дьяков

Ю.Н. Полетаева

О.С. Фанина

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