

- Решение по
- **жалобе № 48-04-18.1/2017**

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 28 сентября 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 03 октября 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Комиссия Челябинского УФАС России) 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:

Председатель	<...>	-	руководитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
Члены	<...>	-	начальник отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;
Комиссии:	<...>	-	специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России,

рассмотрев **жалобу № 48-04-18.1/2017** <...> (далее - Заявитель) от 11.09.2017 вх. № 11809, на действия организатора торгов – конкурсного управляющего <...> при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника МП «ЖРЭУ №1 г. Магнитогорска» (№ РАД-110877, № РАД-110878), размещенных на сайте www.lot-online.ru, в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом,

У С Т А Н О

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 04.04.2017 по делу №А76-21257/2015 МП «ЖРЭУ №1 г. Магнитогорска» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден <...>, член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Южный Урал».

26.05.2017 на сайте, в печатной версии газеты «Коммерсантъ» 27.05.2017 опубликовало информационное сообщение о продаже имущества должника МП «ЖРЭУ №1 г. Магнитогорска» на торгах посредством публичного предложения. На сайте <http://bankruptcy.lot-online.ru> указанное извещение опубликовано 29.06.2017 (№ РАД-110877, № РАД-110878). Согласно указанному сообщению:

- период приема заявок: с 04.07.2017 08:00 по 04.09.2017 18:00,

- реализуемое имущество: по извещению № РАД-110877 – нежилое помещение № 3, площадью 861,1 кв.м., этаж: 1, 2. Нежилое помещение № 2, площадью 60,5 кв.м., этаж: 1, адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Пугачева, д. 6; по извещению № РАД-110878 - нежилое помещение №2, площадью 558,9 кв.м., нежилое здание-склад, инв. № 4423, лит. Б, площадью 435,4 кв.м., адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Пугачева, д. 6.

- начальная цена - по извещению № РАД-110877 – 8 779 423,5 рублей; по извещению № РАД-110878 – 7 147 799,1.

Согласно извещениям по проведению торгов в форме публичного предложения для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах в форме электронного документа, которая должна содержать предложение о цене имущества. Заявка на участие в торгах представляется на каждый лот отдельно. Заявка и документы, которые прикладываются к заявке, должны соответствовать требованиям статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и Приказу Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 № 54.

Задаток составляет 20% от начальной цены по лоту, который перечисляется на специальный счет для задатков, в срок до окончания приема заявок на интервале.

График снижения цены в случае продажи посредством публичного предложения № РАД-110877:

Время начала периода, начала приема заявок	Время окончания приема заявок	Время окончания периода	Начальная цена предложения
04.07.2017 8:00	10.07.2017 8:00	11.07.2017 8:00	8 779 423,5
11.07.2017 8:00	17.07.2017 8:00	18.07.2017 8:00	7 901 481,15
18.07.2017 8:00	24.07.2017 8:00	25.07.2017 8:00	7 023 538, 8
25.07.2017 8:00	31.07.2017 8:00	01.08.2017 8:00	6 145 596,45
01.08.2017 8:00	07.08.2017 8:00	08.08.2017 8:00	5 267 654, 1
08.08.2017 8:00	14.08.2017 8:00	15.08.2017 8:00	4 389 711, 75
15.08.2017 8:00	21.08.2017 8:00	22.08.2017 8:00	3 511 769,4
22.08.2017 8:00	28.08.2017 8:00	29.08.2017 8:00	2 633 827,05
29.08.2017 8:00	04.09.2017 18:00	04.09.2017 18:00	2 194 855,87

График снижения цены в случае продажи посредством публичного предложения № РАД-110878:

Время начала периода, начала приема заявок	Время окончания приема заявок	Время окончания периода	Начальная цена предложения
--	-------------------------------	-------------------------	----------------------------

приема заявок			
04.07.2017 8:00	10.07.2017 8:00	11.07.2017 8:00	7 147 799,1
11.07.2017 8:00	17.07.2017 8:00	18.07.2017 8:00	6 433 019,19
18.07.2017 8:00	24.07.2017 8:00	25.07.2017 8:00	5 718 239,28
25.07.2017 8:00	31.07.2017 8:00	01.08.2017 8:00	5 003 459,37
01.08.2017 8:00	07.08.2017 8:00	08.08.2017 8:00	4 288 679,46
08.08.2017 8:00	14.08.2017 8:00	15.08.2017 8:00	3 573 899,55
15.08.2017 8:00	21.08.2017 8:00	22.08.2017 8:00	2 859 119,64
22.08.2017 8:00	28.08.2017 8:00	29.08.2017 8:00	2 144 339,73
29.08.2017 8:00	04.09.2017 18:00	04.09.2017 18:00	1 786 949,77

Имея намерение приобрести имущество должника, входящее в состав лотов № 1 и № 2, в соответствии с требованиями документации для участия в торгах Заявителем представлены оператору электронной площадки заявки на участие в торгах, в последнем периоде, в лотах № 1 РАД-110877 и № 2 РАД-110878 в форме электронных документов, которые содержали предложение о цене имущества.

Указанные заявки приняты и зарегистрированы на электронной площадке:

- по лоту № 1 заявка № 102584-ИД, 04.09.2017 г. в 17:55:42 - время регистрации, предложение о цене - 2 201 000.00 руб.

- по лоту № 2 заявка № 102585-ИД, 04.09.2017 г. в 17:57:04 - время регистрации, предложение о цене - 2 740 000.00 руб.

Заявки на участие в торгах представлены на каждый лот отдельно.

Заявителем перечислены задатки по лотам в размере 20% от начальной цены предложения в заявленном периоде.

Однако протоколами об определении участников торгов по обоим лотам заявка Заявителя отклонена. Основанием для отклонения указано, что размер задатка, представленный претендентом торгов, не соответствует требованиям аукциона.

Заявитель посчитал, что в результате нарушения порядка организации и проведения торгов организатором торгов была необоснованно отклонена его заявка. В связи с чем, заявитель обратился в антимонопольный орган за защитой своих прав.

Изучив представленные материалы жалобы, заслушав пояснения, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Порядок продажи имущества должника, признанного банкротом регламентирован статьи 110, 111, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее - Закон о банкротстве).

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в

порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должен содержаться размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

По смыслу положений статьи 139 Закона о банкротстве шаг снижения начальной цены на стадии публичного предложения и периодичность ее снижения являются существенными составляющими порядка и условий реализации имущества должника, подчиненных общей цели конкурсного производства: получение наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами. При этом снижение цены реализации на стадии публичного предложения может быть вызвано лишь отсутствием спроса на имущество несостоятельного должника по текущей цене публичного предложения (отсутствием заявок на участие в торгах). Само снижение цены происходит пошагово (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

Комиссия отмечает, что размер задатка при проведении торгов в форме публичного предложения должен исчисляться исходя из начальной цены лота по каждому периоду публичного предложения, что подтверждается судебной практикой (Определение Верховного Суда РФ от 01.07.2016 N 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010).

Помимо того, что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 Гражданского кодекса Российской Федерации), его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей.

Расчет задатка, исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения, фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа.

Таким образом, действия организатора торгов, выразившиеся в указании в сообщении о проведении торгов размера задатка 20% от начальной цены по лотам (№ РАД-110877, № РАД-110878), являются нарушением пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

2. В соответствии со статьей 110 Закона о банкротстве заявка на участие в открытых торгах должна содержать:

а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;

б) действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица);

в) фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

г) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

В соответствии с частью 4 статьи 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, 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.

Согласно пункту 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 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.

Данный перечень является исчерпывающим и расширенному толкованию не подлежит.

Комиссия Челябинского УФАС России отмечает, что в соответствии с пунктом 1.1 договора о задатке, размещенного на электронной площадке Заявитель, для участия в аукционе по продаже имущества МП «ЖРЭУ №1 г. Магнитогорска» передает, а Организатор принимает задаток в размере 20% от цены предложения по лоту.

Таким образом, организатором торгов неправомерно отклонена заявка Заявителя, что является нарушением пунктов 8, 12 статьи 110 Закона о банкротстве. На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу об обоснованности жалобы Заявителя.

3. Комиссия Челябинского УФАС России соглашается с доводом Заявителя о том, что в нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации об условиях проведения торгов организатором торгов были допущены разночтения о размере задатка.

Так, в сообщении о проведении торгов указан размер задатка - задаток 20 % от начальной цены по лоту. При этом суммы задатков в сообщении отсутствуют. Однако, в договоре о задатке, размещенном на электронной площадке указано, что организатор принимает задаток в размере 20 % от цены предложения по лоту.

Важно отметить, что ни в одном документе по рассматриваемым торгам, ни в одной таблице, где это предусматривалось параметрами таблицы, не указана сумма задатка, при этом указания на размер задатка отличаются в разных документах, что исключает однозначное понимание величины задатка и дает возможность организатору торгов толкования этой нормы в пользу определенных участников торгов.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе нарушению порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Учитывая, что Заявителем по рассматриваемым лотам предложена более высокая цена, он мог стать победителем проводимых публичных предложений, однако в связи с нарушением организатором торгов порядка определения участников торгов, не смог принять участие в конкурентной процедуре.

Таким образом, в действиях организатора торгов, выразившихся в нарушении порядка определения победителя публичных предложений № РАД-110877, № РАД-110878, усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

4. В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Учитывая, что договор с победителем торгов на момент направления уведомления о поступлении жалобы уже заключен, Комиссия принимает решение не выдавать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

Комиссия Челябинского УФАС России отмечает, что в соответствии со ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. Таким образом, Заявитель вправе обратиться в суд за защитой своих прав.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя от 11.09.2017 вх. № 11809 на действия организатора торгов – конкурсного управляющего <...> обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов – конкурсного управляющего <...>, выразившиеся в указании в сообщении о проведении торгов размера задатка 20% от начальной цены по лотам (№ РАД-110877, № РАД-110878), нарушением порядка организации и проведения торгов, установленного пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Признать действия организатора торгов – конкурсного управляющего <...>, выразившиеся в отклонении заявки Заявителя на участие в публичных предложениях № РАД-110877, № РАД-110878 по причине несоответствия размера задатка требованиям аукциона, нарушением установленного порядка организации и проведения торгов, предусмотренных пунктами 8, 12 статьи 110 Закона о банкротстве.
4. Предписание об аннулировании торгов не выдавать.
5. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Челябинского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.
6. Передать материалы жалобы уполномоченному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства, в рамках главы 9 Закона о защите конкуренции.

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