

1. Коряков М.А.

2. ООО «ЭНЦ «АКСИ-ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ»

129226, Москва, ул. Докукина, д. 10

3. ЗАО «Сбербанк - АСТ»

101000, Москва, ул. Милютинский пер., д. 10, стр. 4

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2051/77-14 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

08 декабря 2014 года г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

рассмотрев жалобу Коряков М.А. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «ЭНЦ «АКСИ-ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ» (далее - Организатор торгов)

при проведении торгов по продаже имущества ОАО «Брянскспиртпром» (извещение № 77031280091) (далее — Аукцион),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1. В создании условий, препятствующих ознакомлению с реализуемым на Аукционе имуществом.
2. В установлении требований Аукционной документации, ограничивающих конкуренцию.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, представил письменные возражения на жалобу.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения

порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

Согласно пункту 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2010 № 54 утвержден Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок проведения открытых торгов), требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядок подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным 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 частью 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с настоящим Федеральным законом на первоначальных торгах.

Согласно части 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 указанного Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Согласно части 4 статьи 139 Закона о 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.

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым 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.

Таким образом, если торги и повторные торги по продаже имущества должника в форме аукциона признаны несостоявшимися, то продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Сообщение о проведении Аукциона по продаже имущества ОАО «Брянскспиртпром» (далее – Должник) (ОГРН 1023202737931, ИНН 3201000743, КПП 323401001; место нахождения: 241050, Брянская область, г. Брянск, бульвар Гагарина, д. 14, дело о несостоятельности (банкротстве) от 21.02.2013 по делу № А09-6505/2008), № 77031280091 опубликовано в газете «Коммерсантъ» 25.10.2014 (№ 195), а также на сайте газеты «Коммерсантъ» 24.10.2014. Форма проведения Торгов: открытый аукцион. Аукцион состоится в электронной форме на электронной торговой площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ» 26.11.2014 в 12:00. Адрес электронной торговой площадки в сети Интернет - <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy>.

Срок, дата и время начала представления заявок на участие в торгах - любое время с 00:00 час. 26.10.2014 до 23:59 час. 03.12.2014. Дата оформления протокола об определении участников торгов: 04.12.2014. Дата и время начала торгов (по всем лотам): 05.12.2014 в 12:00 час.

1. В соответствии с доводами заявителя, Организатор торгов установил неправомерное требование Аукционной документации, выразившееся в необходимости подачи письменной заявки на ознакомление с имуществом по установленной форме и получения пропуска у Организатора торгов, находящегося в другом регионе.

Согласно сообщению о проведении Аукциона из Единого федерального реестра сведений о банкротстве от 12.10.2014 № 400419 (далее – Извещение), установлен следующий порядок ознакомления:

- 1) ознакомление с документами, имеющимися в распоряжении у Продавца, по адресу: г. Брянск, ул. Пересвета, д. 18, в день и время по согласованию с организатором торгов (без изготовления копий и фотографирования);
- 2) осмотр самостоятельно по месту нахождения на основании пропуска, полученного у организатора торгов (заявка на оформление пропуска должна быть оформлена по форме согласно Приложению №4 к настоящему сообщению), по согласованию с лицами, в пользовании которых находится объект;
- 3) ознакомление с данными, содержащимися в Едином государственном реестре

прав на недвижимое имущество и сделок с ним и публичной кадастровой карте, а также в любых иных открытых источниках информации, на основании самостоятельного обращения в установленном порядке.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Согласно письменным возражениям Организатора торгов, на продажу выставлено недвижимое имущество. Ознакомление с таким имуществом возможно только по месту его нахождения. На продажу выставлены права требования (дебиторская задолженность). Наличие данных прав подтверждается большим объемом первичных бухгалтерских документов, которые составляют архив бухгалтерской документации ОАО «Брянкспиртпром», хранятся в подшитом виде и их изъятие невозможно, ознакомление с имеющимися документами технически возможно только непосредственно по месту хранения архива документации, т.е. в г. Брянске. Для этого обеспечена возможность ознакомления с документами в любой день недели и в любое время суток, без ограничения продолжительности проведения ознакомления. Вместе с тем, Заявитель предоставленными возможностями не воспользовался.

Таким образом, с учетом изложенного, Комиссия признает вышеуказанный довод Заявителя необоснованным.

2. По мнению Заявителя, одним из нарушений допущенных Организатором торгов стала возможность установления «кратной» по отношению к шагу Аукциона повышения начальной цены лота.

Согласно части 13 статьи 110 Закона о банкротстве, в случае, если при проведении торгов используется открытая форма представления предложений о цене предприятия, организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере от пяти до десяти процентов начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

Согласно Извещению, торги проводятся на электронной площадке путем повышения начальной цены продажи Лота на величину, кратную величине «шага аукциона» (предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов в порядке, который установлен оператором электронной площадки). Величина повышения начальной цены продажи Лота («шаг аукциона») – пять процентов от начальной цены Лота.

Таким образом, Комиссия не установила в действиях Организатора торгов нарушения норм Закона о банкротстве в части установления «шага аукциона», так как последним соблюдены требования части 13 статьи 110 Закона о банкротстве.

Соответственно данный довод Заявителя является необоснованным.

3. Вместе с тем, Заявитель считает недопустимым установление следующих требований в Извещении:

Подачей заявки лицо подтверждает, что:

- Действительно находится по адресу регистрации и способно получать документы от организатора торгов, продавца посредством телеграфной, почтовой связи непосредственно в день доставки телеграммы, почтового отправления сотрудником оператора связи (любое лицо, которое приняло по указанному адресу документы, признается уполномоченным представителем адресата);
- Перед подачей заявки лично осмотрело имущество, составляющее Лот, получило подробные и достаточные сведения, представления о Лоте, а также об имеющихся обременениях; и с учетом полученных сведений заинтересовано приобрести Лот в том состоянии, как оно есть и с тем обременениями и рисками, которые существуют (т.к. они не нарушают интересов и прав заявителя), на условиях, предусмотренных прилагаемым проектом договора купли-продажи и условиями торгов, в случае уклонения от подписания договора безоговорочно теряет внесенный задаток;
- Дает свое согласие на обработку его персональных данных.

В соответствии с письменными возражениями Организатора торгов, указанные положения содержат разъяснения по вопросу, который предусмотрен частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве: «порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению».

Положения разъясняют, что перед подачей заявки целесообразно должным образом ознакомиться с продаваемым имуществом и удостовериться, что он в действительности покупателя устраивает, чтобы впоследствии избежать разногласий с продавцом, что в случае признания победителем торгов необходимо быть готовым в установленные сроки рассмотреть документы, отправляемые организатором торгов и продавцов (т.к. заключение договора происходит с использованием почтовых отправлений, а в случае несвоевременных действий наступают неблагоприятные последствия в том числе в виде утраты внесенных задатков). Кроме того, Заявитель не указал, как именно обжалуемые положения ограничивают заинтересованное лицо в его праве приобрести продаваемое имущество ОАО «Брянскспиртпром».

Таким образом, Комиссия признает вышеизложенный довод Заявителя необоснованным.

4. В соответствии с доводами Заявителя, Организатором торгов установлено следующее недопустимое требование в Извещении:

«Задаток составляет 20% от начальной цены Лота, и должен быть внесен на условиях прилагаемого договора о задатке (заявитель обязан заполнить недостающие сведения) до следующей даты оформления протокола об определении участников торгов: 24.11.2014 г. Денежные средства, перечисленные в отсутствие подписанного договора о задатке или с нарушением его условий, внесенным задатком не признаются».

Данное требование, по мнению Заявителя, противоречит пункту 4.7 Приказа

Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям» (далее – Приказ Минэкономразвития № 54), в соответствии с которым заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке.

В соответствии с пунктом 4.7 Приказа Минэкономразвития № 54, для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления 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.

Вместе с тем, Организатор торгов пояснил, что договор о задатке размещен на электронной площадке с приложением электронной подписи организатора торгов (т.е. договор подписан организатором торгов). В случае внесения заинтересованным лицом задатка, признается состоявшимся акцепт этого договора, то есть с этого момента договор о задатке признается заключенным, а денежные средства - внесенными на основании заключенного договора о задатке. Отдельного представления подписанного договора о задатке - не требуется.

Таким образом, Комиссия установила, что установленные Организатором торгов требования об оплате задатка участниками Аукциона сформулированы некорректно. Вместе с тем, данное обстоятельство не может повлиять на итоги Аукциона, так как в целом, участникам достаточно оплатить задаток.

Следовательно, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

5. По мнению Заявителя, Организатором торгов установлен неправомерный порядок и срок заключения договора купли-продажи, а именно: «Победитель торгов признается получившим предложение о заключении соответствующего договора купли-продажи по истечении контрольного срока пересылки письменной корреспонденции между городами федерального значения, административными центрами субъектов Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.03.2006 № 160 «Об утверждении нормативов частоты сбора из почтовых ящиков, обмена, перевозки и доставки письменной корреспонденции, а также контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции» (далее – Постановление Правительства № 160).

Согласно части 16 статьи 110 Закона о банкротстве, 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.

В соответствии с пунктом 3 Нормативов частоты сбора из почтовых ящиков, обмена, перевозки и доставки письменной корреспонденции, а также контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции, утвержденных постановлением Правительства № 160 (далее – Правила пересылки) установлен норматив частоты перевозки письменной корреспонденции между городами федерального значения, административными центрами субъектов Российской Федерации, административными центрами муниципальных районов, иными поселениями - не реже 3 дней в неделю не менее 1 раза в день.

Согласно пункту 6 Правил пересылки, контрольные сроки пересылки письменной корреспонденции (без учета дня приема) составляют между городами федерального значения, административными центрами субъектов Российской Федерации «согласно приложению».

Изучив вышеизложенную информацию, Комиссия установила, что в соответствии с Правилами пересылки установлены определенные сроки для каждого города федерального значения, административного центра субъектов Российской Федерации, которые позволяют рассчитать срок доставки корреспонденции.

Между тем, Организатором торгов не учтен ряд обстоятельств, сопряженных с междугородней почтовой пересылкой, в том числе задержка, порча, утрата и т.п. возможные случаи. Ввиду чего, Комиссия считает несообразным привязку срока получения предложения о заключении договора купли-продажи (часть 16 статьи 110 Закона о банкротстве) к контрольному сроку пересылки письменной корреспонденции между городами федерального значения, административными центрами субъектов Российской Федерации. Более того, данные условия Извещения могут повлечь необоснованное признание победителя Аукциона уклонившимся от заключения договора, в том числе в случае нарушения оператором почтовой связи контрольных сроков пересылки почтовых отправлений.

Согласно 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.

Таким образом, Комиссия признает вышеобозначенный довод Заявителя обоснованным.

6. В соответствии с доводами Заявителя, в пункте 3 Проекта договора о задатке указано, что в день уплаты задатка «Заявитель» обязуется предоставить



«Организатору торгов» по электронной почте подтверждение внесения задатка - копию (скан) подписанного «Заявителем» расчетного документа, выданного банком (штраф за нарушение данного условия -1 500 руб., подлежит удержанию в тот же день).

Согласно части 11 статьи 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Принимая во внимание данные обстоятельства, Комиссия установила, что частью 11 статьи 110 Закона о банкротстве не предусмотрена обязанность участников торгов в день уплаты задатка, в обязательном порядке предоставлять Организатору торгов по электронной почте подтверждение внесения задатка - копию (скан) подписанного участником расчетного документа, выданного банком. Более того, данное требование не предусмотрено Приказом Минэкономразвития № 54.

Соответственно, Организатором торгов нарушена часть 11 статьи 110 Закона о банкротстве в части установлении требований Аукционной документации, не предусмотренных действующим законодательством.

Таким образом, Комиссия признает вышеобозначенный довод Заявителя обоснованным.

7. В соответствии с доводами Заявителя, Организатор торгов установлено следующее недопустимое требование в Извещении:

Согласно пункту 7 Проекта договора о задатке, все споры по заявлениям «Заявителя» в связи с настоящим договором подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Дагестан (для истца - юридического лица), либо в Соломбальском районном суде г. Архангельска (для истца - физического лица).

В соответствии с частью 2 статьи 36 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иск к ответчикам, находящимся или проживающим на территориях разных субъектов Российской Федерации, предъявляется в арбитражный суд по месту нахождения или месту жительства одного из ответчиков.

Принимая во внимание доводы Заявителя, Комиссия установила, что учитывая территориальную расположенность Организатора торгов - в г. Москва, а выставленного на торги имущества - в Брянской области, необоснованно и неоправданно сужена территориальная подсудность споров по договору о задатке по различным регионам Российской Федерации, не имеющим отношения к указанным торгам.

Таким образом, Комиссия признает вышеобозначенный довод Заявителя обоснованным.

8. В соответствии с доводами Заявителя, в проекте договора купли-продажи недвижимого имущества не содержится ряд не предусмотренных законом и дискриминационных для потенциального покупателя условий, свидетельствующих о злоупотреблении правом со стороны Организатора

торгов с целью создания дополнительных препятствий для участия в торгах.

Согласно письменным возражения Организатора торгов, договор о задатке разработан в порядке статьи 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации и определяет совокупность условий сделки, которые представляются существенными для продавца.

Условия договора не противоречат законодательству Российской Федерации и призваны обратить внимание покупателей на необходимость должным образом ознакомиться с продаваемым имуществом и удостовериться, что имущество в действительности покупателя устраивает, чтобы впоследствии избежать разногласий с продавцом и неблагоприятных последствий в случае неисполнения своих обязательств по заключенной сделке.

Условия договора о сроках и порядке передаче имущества отражают имеющиеся у продавца реальные возможности по исполнению сделки (в случае ее заключения), призваны обеспечить законность сделки.

При этом Заявитель не указал - как именно проект договора ограничивает заинтересованное лицо в его праве приобрести продаваемое имущество ОАО «Брянскспиртпром».

Принимая во внимание тот факт, что Заявителем не указано, в чем конкретно выразилось нарушение его прав и законных интересов, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части установления неправомерного порядка и срока заключения договора купли-продажи, в установлении неправомерных условий в пункте 3 Проекта договора о задатке, а также в неоправданном сужении территориальной подсудности споров по договору о задатке; необоснованной - в остальной части.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение части 11 статьи 110 Закона о банкротстве, части 2 статьи 36 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

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

