

1. Еременко А.Е.

<...>

2. ООО «Экспертный независимый центр «АКСИ-ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ»

129226, Москва, ул. Докукина, д. 10

3. ЗАО «Сбербанк - АСТ»

101000, Москва, Милютинский пер., дом 10, стр. 4

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1747/77-15 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.10.2015 г. Москва

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

<...> - заместителя руководителя Московского УФАС России, председателя Комиссии,

<...> - начальника отдела антимонопольного контроля торгов, члена Комиссии,

<...> - ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов, члена Комиссии,

в отсутствие:

Еременко А.Е., ООО «Экспертный независимый центр «Акси-Оценка-Консалтинг» и ЗАО «Сбербанк — АСТ» (уведомлены надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 16.10.2015 № ИШ/41613, а также уведомлением о переносе заседания Комиссии от 20.10.2015 № ИШ/42109),

рассмотрев жалобу Еременко А.Е. на действия организатора торгов — ООО «Экспертный независимый центр «Акси-Оценка-Консалтинг» при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Монтаж-Север» (лот № 8) (реестровый № 77031594655),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Еременко А.Е. (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «Экспертный независимый центр «Акси-Оценка-Консалтинг» (далее — Организатор торгов) при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Монтаж-Север» (лот № 8) (реестровый № 77031594655) (далее — Торги).

По мнению Заявителя, Аукцион проведен Организатором торгов с нарушениями действующего законодательства.

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.

Таким образом, антимонопольный контроль торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, делегирован антимонопольным органам. Полномочия антимонопольного органа предусмотрены статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, согласно которым антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

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 части 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном частями 3 - 19 статьи 110 и частью 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

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 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.

22.08.2015 Организатором торгов, действующем на основании договора, заключенного с конкурсным управляющим ООО «Монтаж-Север» Кислицыным А.П., действующим на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 26.05.2014 по делу № А40-93089/13, опубликовано сообщение в газете «Коммерсантъ» № 77031594655 (на сайте газеты 21.08.2015) о проведении электронных открытых торгов по продаже имущества ООО «Монтаж-Север».

Согласно данному сообщению, Лоты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 предлагаются к продаже посредством публичного предложения.

Торги проводятся в электронной форме. Оператор электронной торговой площадки - ЗАО «Сбербанк-АСТ», адрес в Интернете: <http://bankruptcy.sberbank->

ast.ru.

Дата составления протокола об определении участников Аукциона — 30.09.2015.

Период принятия предложений о цене лота: с 00:00 час. 01.10.2015 г. до 23:59 час. 30.10.2015.

Как следует из жалобы Заявителя, Еременко А.Е. подал заявку на участие в Торгах. Представители Организатора торгов на заседание Комиссии не явились и сведений, свидетельствующих об обратном не представили.

1. Заявитель указывает, что договор о задатке, утвержденный и опубликованный на торговой площадке Организатором торгов не соответствует требованиям действующего законодательства.

По мнению Заявителя, Организатором торгов утвержден не договор о задатке, предусмотренный Законом о банкротстве, а смешанный договор (задатка, хранения, займа, арбитражного соглашения и нестойки), что нарушает требования действующего законодательства.

Принимая во внимание данный довод жалобы Заявителя, Комиссия установила следующее.

В соответствии с частью 8 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов заключает договор о задатке.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве проект договора о задатке подлежит размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Комиссия отмечает, что в соответствии с частью 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (часть 2 статьи 380 ГК РФ).

Закон о банкротстве никакие иные способы обеспечения кроме задатка не предусматривает.

Таким образом, договор задатка в торгах проводимых в рамках Закона о банкротстве не может содержать элементы других договоров.

Комиссия установила, что проект договора задатка, размещенный Организатором торгов содержит, в том числе, следующие условия:

пункт 2 - Сумма задатка, подлежащего внесению - двадцать процентов от начальной цены лота. Все суммы, внесенные «Заявителем» излишне, признаются денежным займом, предоставленным «Заявителем» «Организатору торгов» на срок до 01.02.2030 г. под 0,1% годовых с правом «Организатора торгов» вернуть

заем и проценты по нему досрочно в любое время;

пункт 3 - Срок внесения задатка - задаток должен быть внесен «Заявителем» в сроки, обеспечивающие поступление задатка на указанный далее банковский счет до даты оформления протокола об определении участников «Торгов», которая указана в опубликованном сообщении о «Торгах». 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). Надлежащим подтверждением внесения задатка Стороны признают выписку по указанному далее банковскому счету, предоставленную ОАО АКБ «Пробизнесбанк»;

пункт 5 - В случае подписания «Заявителем» настоящего Договора в отсутствие сведений (полностью или в части), которые должны быть указаны собственноручно «Заявителем», а также при нарушении условий, предусмотренных настоящим Договором и условиями «Торгов», денежные средства, перечисленные «Заявителем», задатком не признаются, считаются денежным займом, предоставленным «Заявителем» «Организатору торгов» на срок до 01.02.2030 г. под 0,1% годовых с правом «Организатора торгов» вернуть заем и проценты по нему досрочно в любое время. Аналогичные последствия наступают и в случае, если «Организатор торгов» уведомлен о том, что «Заявитель» утратил интерес к участию в «Торгах»;

пункт 6 - Сумма внесенного «Заявителем» задатка возвращается, если «Заявитель» не признан победителем «Торгов», в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения «Торгов», за вычетом сумм, которые причитаются «Организатору торгов» с «Заявителя», перечислением денежных средств на банковский счет, указанный «Заявителем». До указанного срока «Организатор торгов» вправе принимать любые меры по своему усмотрению с целью обеспечить сохранность принятых денежных задатков, в т.ч. перемещать денежные средства на другие счета, снимать в кассу и др. За период нахождения денежных средств, перечисленных со ссылкой на настоящий Договор, у «Организатора торгов» никакие проценты, компенсации не начисляются и выплата «Организатором торгов» не подлежат;

пункт 7 - 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).

Из вышеуказанного следует, что проект договора о задатке содержит: условия договора займа (пункты 2 и 5); условия договора неустойки (статья 330 ГК РФ) (пункт 3); элементы отказа от начисления процентов (статья 395 ГК РФ) и условия договора хранения (пункт 6); арбитражную оговорку (статья 37 Арбитражного процессуального кодекса) о договорной подсудности (пункт 7).

Комиссия отмечает, что все указанные элементы являются иными по своей правовой природе, чем договор задатка.

Представители Организатора торгов на заседание Комиссии не явились и пояснений относительно указанного довода жалобы Заявителя не представили.

Следует отметить, что Организатор торгов не должен злоупотреблять правом (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

Ввиду изложенного, Комиссия признает довод жалобы Заявителя обоснованным и признает в действиях Организатора торгов нарушение части 8 статьи 110 Закона о банкротстве в части заключения договора о задатке, так как утвержденный Организатором торгов проект договора о задатке содержит условия, позволяющие считать данный договор не договором о задатке, а смешанным договором (часть 3 статьи 421 ГК РФ).

2. Вместе с тем, Заявитель считает недопустимым установление следующего требования в Извещении о проведении Торгов

Подачей заявки лицо подтверждает, что:

- Лично осмотрело каждый из объектов, составляющих лот, получило подробные и достаточные сведения, представления о каждом из объектов, составляющих лот, а также об имеющихся обременениях; и с учетом полученных сведений заинтересовано приобрести имущество в том состоянии, как оно есть и с тем обременениями, которые существуют (т.к. они не нарушают интересов и прав лица), на условиях, предусмотренных установленным порядком продажи конкурсной массы, прилагаемым проектом договора купли-продажи и условиями торгов, в случае уклонения от подписания договора безоговорочно теряет внесенный задаток.

Комиссия отмечает, частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

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 ООО «Монтаж-Север».

Таким образом, Комиссия признает вышеизложенный довод Заявителя необоснованным.

Исходя из изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части утверждения договора о задатке, который не соответствует требованиям действующего законодательства.
2. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной в части неправомерного установления спорного требования в сообщении о проведении Торгов.
3. Признать в действиях Организатора торгов нарушение части 8 статьи 110 Закона о банкротстве.
4. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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