

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 03/05-18.1-2014

Резолютивная часть решения оглашена «21» января 2014 г. г.  
Кемерово

В полном объеме решение изготовлено «23» января 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;  
Члены Комиссии: Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;  
Давыдова А.М. – начальник отдела ТЭК;  
Кондратьева С.В. – начальник отдела социальной сферы и финансовых рынков;  
Котиков А.С. – главный специалист-эксперт отдела ЖКХ, транспорта и связи;  
Патрикеев К.А. – главный специалист-эксперт отдела судебной и правовой работы;  
Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу <...> (вх. № 192 от 13.01.2014 г.) на действия организатора торгов ООО «Эффективные технологии» и материалы жалобы № 03/05-18.1-2014,

### УСТАНОВИЛА:

Кемеровским УФАС России принята к рассмотрению жалоба <...>(вх. № 192 от 13.01.2014 г.) на действия организатора торгов – ООО «Эффективные технологии» по отказу в участии в торгах по реализации на электронной площадке <http://www.fabrikant.ru> следующего имущества должника ИП <...>(ИНН 422902264305):

земельный участок (площадь 107 654 кв.м.), Земельный участок (площадь 1 218 601 кв.м.); Земельный участок (площадь 1 645 043 кв.м.); Земельный участок (площадь 740 702 кв.м.); Земельный участок (площадь 7 164,68 кв.м.); Земельный участок (площадь 947 690 кв.м.); Земельный участок (площадь 104 262 кв.м.); Земельный

участок (площадь 58 717 кв.м.); Земельный участок (площадь 586 891 кв.м.); Земельный участок (площадь 245 925 кв.м.); Земельный участок (площадь 311 798 кв.м.); Земельный участок (площадь 119 546 кв.м.); Земельный участок (площадь 272 430 кв.м.); Земельный участок (площадь 1 966 565 кв.м.); Земельный участок (площадь 809 661 кв.м.).

По мнению заявителя, организатор торгов в процессе их проведения допустил ряд нарушений законодательства, а именно:

- неправомерно отказал <...> в участии в торгах по вышеуказанному имуществу;
- не указал <...> мотивировку отказа в участии в торгах;
- организатор торгов в извещении о проведении торгов незаконно истребовал документ, подтверждающий предварительный осмотр имущества заявителем (акт осмотра, подписанный заявителем и организатором торгов);
- организатор торгов незаконно потребовал от участников перечисления задатка в размере 10 % от начальной цены лота - 534 134 861,10 руб., то есть в размере 53 413 486,11. По мнению заявителя в период с 07.01.2014 г. 09:00 часов стоимость лота составляла 1 руб., соответственно оплата задатка должна была составить 10 % от этой суммы, то есть 10 коп;
- организатором торгов в пункте 11 проекта договора о внесении задатка на участие в торгах указано положение о рассмотрении всех споров, связанных с данным договором, в постоянно действующем третейском суде «Альтернатива» (образованного ООО «ЮК «Ависта»).

Уведомлением Кемеровского УФАС России от 16.01.2014 г. № 05/235 рассмотрение жалобы № 03/05-18.1-2014 было назначено на 21.01.2014 г. на 10 часов 00 минут. Данное уведомление было направлено факсимильной связью в адрес организатора торгов и заявителя.

21.01.2014 г. на рассмотрение жалобы № 03/05-18.1-2014 явились представители ООО «Эффективные технологии»: <...>(доверенность от 03.11.2012 г.), <...> (доверенность от 03.11.2012 г.).

Заявитель <...> в жалобе (вх. № 192 от 13.01.2014 г.) ходатайствовал о рассмотрении жалобы в его отсутствие, в связи с невозможностью явки. Комиссией Кемеровского УФАС России ходатайство удовлетворено.

На заседании Комиссии представитель ООО «Эффективные технологии» <...>пояснил следующее:

Публикация о проведении торгов была размещена в газете «Коммерсантъ» № 177 от 28.09.2013 г. Торговая процедура проводилась на электронной площадке <http://www.fabrikant.ru> (публичное предложение продавца № 1201119).

<...> подал заявку на участие в торгах, тем самым согласился с условиями торгов, опубликованными в официальном издании, обязался их соблюдать.

На момент подачи заявки <...> не подтвердил поступление задатка в указанном процентном соотношении на расчетный счет организатора торгов.

Согласно части 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в частности, размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не может превышать 20 % начальной цены продажи предприятия.

15.01.2013 г. конкурсным кредитором ОАО «Россельхозбанк» утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Индивидуального предпринимателя <...>, находящегося в залоге у ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк» (далее – Положение).

Согласно пункту 2.3 Положения задаток для участия в торгах был установлен в размере 10 %.

Таким образом, законодательством в отношении порядка перечисления задатка установлено лишь одно императивное правило, о невозможности его превышения 20 % от начальной цены продажи имущества.

Протоколом заседания комиссии по рассмотрению предложений участников по торговой процедуре «Публичное предложение продавца № 1201119», опубликованном 07.01.2014 г., <...> был уведомлен о причине отклонения его предложения, а именно: <...> не подтверждено поступление задатка на расчетный счет организатора торгов.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 03/05-18.1-2014, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Извещением о проведении торговой процедуры «Публичное предложение продавца № 1201119» размещенном на электронной площадке <http://www.fabrikant.ru> и в газете «Коммерсантъ» № 177 от 28.09.2013 г. опубликовано сообщение о реализации по средствам публичного предложения недвижимого имущества сельскохозяйственного назначения:

земельный участок (площадь 107 654 кв.м.), Земельный участок (площадь 1 218 601 кв.м.); Земельный участок (площадь 1 645 043 кв.м.); Земельный участок (площадь 740 702 кв.м.); Земельный участок (площадь 7 164,68 кв.м.); Земельный участок (площадь 947 690 кв.м.); Земельный участок (площадь 104 262 кв.м.); Земельный участок (площадь 58 717 кв.м.); Земельный участок (площадь 586 891 кв.м.); Земельный участок (площадь 245 925 кв.м.); Земельный участок (площадь 311 798 кв.м.); Земельный участок (площадь 119 546 кв.м.); Земельный участок (площадь 272 430 кв.м.); Земельный участок (площадь 1 966 565 кв.м.); Земельный участок (площадь 809 661 кв.м.).

Начальная цена имущества составила 534 134 861,10 руб. Сумма задатка составила 10 % от первоначальной цены - 53 413 486,11 руб.

07.01.2014 г. <...> подал заявку на участие в торгах, в которой указал на неправомерность установления задатка в сумме 53 413 486,11 руб., при этом указал, что сумма задатка должна составлять 10 копеек. <...> внес залог в размере

10 копеек.

Кроме того, <...> не согласился с условием пункта 11 договора о внесении задатка на участие в торгах о рассмотрении всех споров, связанных с данным договором, в постоянно действующем третейском суде «Альтернатива» (образованного ООО «ЮК «Ависта»).

Протоколом заседания комиссии по рассмотрению предложений участников по торговой процедуре «Публичное предложение продавца № 1201119» от 07.01.2014 г. заявка <...> была отклонена на основании неперечисления требуемой суммы задатка.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 03/05-18.1-2014, пояснения представителя организатора торгов, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к следующим выводам:

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 110](#) Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 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](#) Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать

процентов начальной цены продажи предприятия.

Согласно извещению о проведении торговой процедуры «Публичное предложение продавца № 1201119» начальная цена имущества составила 534 134 861,10 руб. Указанная сумма задатка 53 413 486,11 руб. не превышает двадцать процентов начальной цены - 534 134 861,10 руб.

Следовательно, утвержденный Протоколом заседания комиссии по рассмотрению предложений участников по торговой процедуре «Публичное предложение продавца № 1201119» и опубликованный 07.01.2014, отказ <...> в участии в публичном предложении на основании непоступления задатка правомерен.

Кроме того, Комиссия приходит к выводу, что включенные в пункт 11 проекта договора о внесении задатка условия о рассмотрении всех споров, связанных с данным договором, в постоянно действующем третейском суде «Альтернатива» (образованного ООО «ЮК «Ависта») не противоречат действующему законодательству.

Так, согласно части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации если для определенной категории споров федеральным законом установлен претензионный или иной досудебный порядок урегулирования либо он предусмотрен договором, спор передается на разрешение арбитражного суда после соблюдения такого порядка.

Согласно части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по соглашению сторон подведомственный арбитражному суду спор, возникающий из гражданских правоотношений, до принятия арбитражным судом первой инстанции судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, может быть передан сторонами на рассмотрение третейского суда, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, стороны вправе договорным порядком самостоятельно определить желаемую юрисдикцию.

Помимо этого, вышеуказанные положения договора никак не умаляют конституционное право <...> обратиться в соответствующий суд для защиты своих законных прав и интересов.

По вопросу указания организатором торгов в извещении о проведении торговой процедуры «Публичное предложение продавца № 1201119» на электронной площадке <http://www.fabrikant.ru> и в газете «Коммерсантъ» № 177 от 28.09.2013 г. требования документа, подтверждающего предварительный осмотр имущества (акт осмотра, подписанный заявителем и организатором торгов) заявителем Комиссия также, приходит к следующим выводам:

В соответствии с частью 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В соответствии с частью 11 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Таким образом, организатор торгов в извещении о проведении торгов не вправе истребовать документы, подтверждающие предварительный осмотр имущества

(акт осмотра, подписанный заявителем и организатором торгов).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что требование организатора торгов к участникам о предоставлении документа, подтверждающего предварительный осмотр имущества (акт осмотра, подписанный заявителем и организатором торгов) неправомерно и противоречит положениям частей 10, 11 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Согласно ч. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, **Комиссия, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции,**

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> № 03/05-18.1-2014 на действия ООО «Эффективные технологии» обоснованной.

2. В связи с тем, что допущенное организатором торгов нарушение законодательства не повлияло на результат проведенных торгов, предписание в адрес ООО «Эффективные технологии» не выдавать.

Примечание. В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии:

Н.Е. Кухарская

Члены Комиссии:

В.В. Наумова

А.М. Давыдова

С.В. Кондратьева

А.С. Котиков

К.А. Патрикеев

Д.С. Юканкин