

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/28-2015

27 мая 2015 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления) в составе:

<...>;

со стороны арбитражного управляющего Л<...>:

- Л<...>;

со стороны общества с ограниченной ответственностью «Лоуква» представитель не явился, уведомлено надлежащим образом;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью ООО «Лоуква» (Открытое шоссе, д. 24, корпус 41, г. Москва, 634045) на действия организатора торгов – арбитражного управляющего Л<...> при проведении аукциона с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Строительные команды» (извещение № 2185724, от 23.04.2015) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 19.05.2015 поступила жалоба ООО «Лоуква» (Открытое шоссе, д. 24, корпус 41, г. Москва, 634045) на действия организатора торгов – арбитражного управляющего Л<...> при проведении аукциона с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Строительные команды» (извещение № 2185724 от 23.04.2015) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов при проведении Аукциона, в нарушение требований п. 8 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 –ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), установлен размер задатка, составляющий 20 процентов от цены предложения. Также указано, что в Извещении отсутствуют сведения о лицах, проживающих в продаваемом объекте, с указанием права пользования этим жилым помещением, что противоречит, по мнению заявителя, требованиям статьи 558 Гражданского кодекса РФ. Кроме того, в сообщении о продаже имущества должника не содержатся обязательные сведения - сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи.

Правовая позиция Л<...> изложена в отзыве на жалобу от 22.05.2015 № 22/05.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела Л<...> указал, что аукцион с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Строительные команды» проведен в соответствии с

Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также в соответствии с Положением о порядке продажи и проведении торгов по реализации имущественных прав ООО «Строительные команды» (далее - Положение), утвержденным собранием кредиторов ООО «Строительные команды».

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 20.05.2015 № 1952-3 назначена и проведена 27 мая 2015 года.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 2 ст. 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, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 № 127 –ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 15.06.2013 по делу № А49-1995/2013 в отношении ООО «Строительные команды» (ИНН 5834049108) введена процедура конкурсного производства, временным управляющим утвержден Л<...>-член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида».

Как следует из представленных документов 23.04.2015 на сайте www.fabrikant.ru опубликовано извещение № 2185724 (далее - Извещение) о проведении аукциона с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Строительные команды».

Согласно извещению об Аукционе организатором торгов выступает арбитражный управляющий - Л<...>.

В соответствии с данным извещением продажа имущества должника осуществлялась по следующим лотам:

- Лот № 1 - Квартира №10, состоящая из пяти жилых комнат, общей площадью 174,1 кв.м., этаж 1,2,3, расположенная в доме № 94 по ул.Добролюбова в г.Пензе;
- Лот № 2 – Нежилое помещение площадью 129,8 кв.м., расположенное в подвале доме № 94 по ул.Добролюбова в г.Пензе;
- Лот № 3 - Нежилое помещение площадью 103 кв.м., расположенное в подвале доме № 94 по ул.Добролюбова в г.Пензе.

В извещении о проведении Аукциона по каждому лоту в строке «Размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата, реквизиты счетов» указано – «Размер задатка составляет 20 % (Двадцать) процентов от цены предложения. Задаток устанавливается в процентном отношении от предложения о цене имущества».

Вместе с тем, согласно п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Ссылки организатора торгов на то, что размер задатка в 20 % от цены предложения установлен в соответствии с п. 6.2.1. Положения, не могут подтверждать правомерность данных действий, поскольку п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве носит императивный характер и не предоставляет право арбитражным управляющим руководствоваться Положением, в противоречие нормам Закона о банкротстве.

Таким образом, установление в Извещении размера задатка 20 % от цены предложения, противоречит нормам Закона о банкротстве, а также возлагает на участников торгов обязанность по внесению излишних денежных средств.

Кроме того, в ходе рассмотрения жалобы установлено, что согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о сроках платежей, реквизитах счетов, на которые вносятся платежи.

Вместе с тем, из анализа представленных документов, следует, что раздел Извещения «Размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата, реквизиты счетов» содержит следующую информацию: «Размер задатка составляет 20 % (Двадцать) процентов от цены предложения. Задаток устанавливается в процентном отношении от предложения о цене имущества. В связи с тем, что предложения о цене подаются в закрытом виде, проверка правильности исчисления задатка проводится организатором торгов при вскрытии предложений о цене (непосредственно в ходе торгов). В случае если задаток оплачен в меньшем размере, соответствующая заявка признается поданной ненадлежащим образом, по существу не рассматривается и возвращается Претенденту».

Информации о порядке внесения задатка, в том числе, сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи, Извещение не содержит.

Пунктом 12 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если поступление

задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

В соответствии с п. 7.6.2. Положения Заявитель не допускается к участию в Аукционе (торгах) в том числе, если поступление задатка в необходимом размере не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Отсутствие сведений о сроках платежей, реквизитах счетов, на которые вносятся платежи, в нарушение требований п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, приводит (может привести) к отказу в допуске к участию в Аукционе, в связи с невозможностью потенциальным участникам внести задаток, следовательно, к сокращению круга участников рассматриваемого Аукциона.

По мнению А<...>, отсутствие реквизитов счетов в Извещении, не является препятствием для заявителя, претендующего на участие в торгах и не лишает его возможности внести своевременно задаток, так как Положением установлено, что задаток может быть внесен в кассу продавца.

Вместе с тем, статьей 110 Закона о банкротстве определены обязательные сведения, которые должно содержать Извещение, в том числе сведения о сроках платежей, реквизитах счетов, на которые вносятся платежи

Кроме того, установленное в Положении требование о внесении задатка в кассу должника, может привести к ограничению потенциального круга участников, так как затрудняет процедуру внесения задатка.

Доводы Заявителя об отсутствии информации в Извещении о наличии лиц, сохраняющих в соответствии с законодательством право пользования жилым помещением, не могут быть приняты Комиссией по следующим основаниям.

Согласно статье 558 Гражданского кодекса РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Из анализа представленных документов, Комиссией установлено, что квартира № 10, расположенная по адресу: г. Пенза, ул. Добролюбова, д. 94, не обременена правом проживания, а также в данной квартире никто не зарегистрирован.

Из содержания статьи 558 Гражданского кодекса РФ следует что вышеуказанный перечень лиц в жилом помещении необходим при наличии зарегистрированных лиц, в их отсутствие законодательством не предусмотрена необходимость размещения данной информации.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе, нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Таким образом, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу о нарушении организатором торгов – А<...> при проведении аукциона с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Строительные команды» (извещение № 2185724, от 23.04.2015) пунктов 8, 10 статьи 110 Закона о банкротстве, а также части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Лоуква» обоснованной.

Признать организатора торгов – А<...> нарушившим части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в результате нарушения порядка организации аукциона с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Строительные команды» (извещение № 2185724, от 23.04.2015), что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Выдать организатора торгов – А<...> предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

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