

Заявитель

ИП

## РЕШЕНИЕ

### по делу №АТЗ-7/16 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

11 марта 2016 года

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее – Тамбовское УФАС России) по осуществлению контроля за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководитель управления – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти <...> ,

члены:

заместитель начальника отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля <...> ,

ведущий специалист – эксперт отдела регулирования деятельности естественных монополий и рекламного контроля <...> ,

в присутствии представителя организатора торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» - по

доверенности № 4 от 05.03.2016 <...>, представителя Заявителя ИП по доверенности от 26.03.2015 <...>,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ИП на действия организатора торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» при проведении продажи имущества должника ЗАО ИК «Простор» посредством публичного предложения,

#### УСТАНОВИЛА:

12.02.2016 на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» в сети Интернет было опубликовано объявление № 77010038293 о проведении на ЭТП «ЮТендер» открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ЗАО ИК «Простор». Аналогичное объявление опубликовано также в печатной версии газеты «Коммерсантъ» от 13.02.2016 № 25.

ИП обратился в Тамбовское УФАС России с жалобой на неправомерные действия организатора торгов в части ограничения прав на участие в торгах.

Также ИП сообщил о прочих нарушениях ст. 110 и ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), а именно:

- в объявлении в ИНН ЗАО «ИК Простор» указано вместо цифры «3» буква «З», ОГРН организатора торгов указан с лишней цифрой – «10076820001664» вместо «1076820001664», неправильно указано наименование организатора торгов – «ООО ЮФ «Бизнес и право»», поскольку должно быть «ООО ЮФ. «Бизнес и право»», ОГРН ЗАО «ИК Простор» и ИНН организатора торгов в объявлении не указаны;
- объявление о проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества опубликовано организатором торгов за четыре дня до начала торгов;
- в договоре о задатке, размещенном на электронной площадке «ЮТендер», не указана сумма задатка, подлежащего оплате, невозможно определить как оплачивается задаток;
- нарушение сроков возврата задатков;
- в объявлении не указаны порядок и критерии выявления победителя;
- договор о задатке подписан электронной подписью конкурсного управляющего.

Организатор торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» письмом от 29.02.2016 № б/н не согласилось с доводами жалобы и сообщило, что размещение сообщения в газете «Коммерсантъ» от 13.02.2016 № 25 опубликовано объявление о проведении торгов в форме публичных предложений № 77010038293 с допущением ряда формальных ошибок, которые никак не повлияли на процедуру проведения торгов в дальнейшем, в том числе оплаты части задатка на расчетный счет. Требования о размещении сообщения не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов посредством публичного предложения, Закон о банкротстве не содержит.

Также сообщило, что ст.ст.380-381 ГК РФ не содержат обязательных положений договора задатка, которые должны в нем содержаться, а информация, необходимая для определения размера задатка, содержалась в сообщении о публичном предложении, размещенном на электронной торговой площадке «ЮТендер», которая определяется как: «Задаток - 20% от цены предложения претендента по лоту вносится на счет ООО ЮФ «Бизнес и право»: р/с 40702810887640000626». Организатор торгов предусмотрел в договоре о задатке условие о том, что «Задаток не может быть истребован Участником к возврату до истечения 45 (сорока пяти) банковских дней со дня завершения торгов» включая сюда 15 дней на опубликование нового сообщения и регистрацию участников, только с целью предоставления участникам торгов альтернативного способа повторных проведений торгов при отказе победителя торгов от выигрыша, без лишних потерь времени и новых затрат участников. В объявлении о проведении торгов в форме публичного предложения № 77010038293 говорится, что «победитель торгов определяется в соответствии с п.4 ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О несостоятельности»», дублирование указаний закона в публикации привело бы к необоснованному завышению расходов на публикацию о торгах.

Комиссия Тамбовского УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на нее и материалов торгов пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Таким образом, под торгами понимается конкурентный способ заключения договора. Форма проведения торгов не ограничивается только аукционом и конкурсом.

Продажа имущества должника производится в порядке ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве).

Согласно п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве установлено, что продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

1. Пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Закон о банкротстве не содержит иного, отличного от указанного в статье 110 Закона о банкротстве, срока для публикации сообщения о продаже имущества

должника посредством публичного предложения.

12.02.2016 на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» в сети Интернет было опубликовано объявление № 77010038293 о проведении на ЭТП «ЮТендер» открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ЗАО ИК «Простор». Аналогичное объявление опубликовано также в печатной версии газеты «Коммерсантъ» от 13.02.2016 № 25.

17.02.2016 на официальном сайте «ЮТендер» опубликовано извещение о проведении торгов № 0020012 в форме публичного предложения по продаже имущества ЗАО ИК «Простор».

Согласно указанным извещениям дата начала проведения торгов: 17.02.2016 11:00, дата окончания первого интервала снижения цены: 18.02.2016 08:00.

Таким образом, сообщения о проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «ИК Простор», опубликованы организатором торгов не за тридцать дней до даты проведения торгов, а со значительным сокращением установленного срока, что не соответствует требованиям, установленным п. 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

2. В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

ИНН, ОГРН и наименование как организатора торгов, так и предприятия относятся к сведениям об организаторе торгов и предприятии, подлежащими обязательному опубликованию.

В объявлении № 77010038293 о проведении на ЭТП «ЮТендер» открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ЗАО ИК «Простор» отсутствует ИНН организатора торгов, допущены ошибки в наименовании и ОГРН организатора торгов, а именно указано «ООО ЮФ «Бизнес и право»» и «ОГРН 10076820001664» вместо «ООО ЮФ. «Бизнес и право»» и «ОГРН 1076820001664».

Ошибка в ИНН ЗАО «ИК Простор» (вместо цифры 3 указана буква З) и отсутствует ОГРН ЗАО «ИК Простор».

Таким образом, сообщение о проведении торгов содержит недостоверные существенные сведения об организаторе торгов и предприятии, что не соответствует указанным требованиям закона, и привело или могло привести к нарушению прав и законных интересов участников публичной продажи.

Однако Комиссия Тамбовского УФАС России отмечает, что полная и достоверная информация об организаторе торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» и об ЗАО «ИК Простор» содержалась в извещении о проведении торгов № 0020012 от 17.02.2016, опубликованном на сайте «ЮТендер», а именно ИНН и правильное наименование и ОГРН ООО ЮФ. «Бизнес и право», правильный ИНН и ОГРН ЗАО «ИК Простор».

3. Согласно пункту 15 статьи 110 Закона о банкротстве суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

Организатор торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» в договоре о задатке указал сроки возврата задатков в течение 25 дней (п. 3.3.1., п. 3.3.2., п. 3.3.5.) и условие о том, что задаток не может быть истребован Участником к возврату до истечения 45 банковских дней со дня завершения торгов (п. 3.4.), что прямо противоречит императивному требованию Закона о банкротстве в приведенной части.

Довод организатора торгов о представлении участникам торгов альтернативного способа повторных проведения торгов, при отказе победителя торгов от выигрыша, без лишних потерь времени и новых затрат участников, несостоятелен, так как не основан на законе.

Таким образом, условия и сроки возврата задатка не соответствуют пункту 15 статьи 110 Закона о банкротстве.

4. Довод Заявителя о том, что в объявлении № 77010038293 не указаны порядок и критерии выявления победителя, отклоняется Комиссией Тамбовского УФАС России.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться порядок и критерии выявления победителя торгов.

В объявлении о проведении торгов в форме публичного предложения № 77010038293 говорится, что «победитель торгов определяется в соответствии с п.4 ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О несостоятельности»».

Кроме этого, в извещении от 17.02.2016 о проведении торгов № 0020012 в форме публичного предложения по продаже имущества ЗАО ИК «Простор» опубликованном на официальном сайте «ЮТендер» указаны порядок и критерии определения победителя торгов, а именно: «Победителем открытых торгов по продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальную цену за имущество (предприятие) должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества (предприятия) должника, установленной для определенного периода проведения торгов. В случае если несколько заявок содержат равные предложения о цене имущества должника, то право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который в установленный срок первым представил заявку».

Комиссия Тамбовского УФАС России считает подобное указание достаточным для определения участниками публичного предложения порядка выявления победителя.

5. Довод Заявителя о том, что договор о задатке неправомерно подписан

электронной подписью конкурсного управляющего, отклоняется Комиссией Тамбовского УФАС России.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Договор о задатке, размещенный на электронной площадке, подписан электронной подписью организатора торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право».

6. В соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который 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, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Комиссия Тамбовского УФАС России установила, что организатор торгов нарушил порядок проведения рассматриваемых торгов.

По лоту № 4 21.02.2016 09:16 подана заявка от <...>. На данный период, действовал интервал снижения цены с 20.02.2016 08:00 по 22.02.2016 08:00. Указанная заявка на участие в торгах не была допущена организатором торгов, при этом протокол об определении участников торгов подписан организатором торгов только 24.02.2016 10:26, то есть итоги подведены после установленного определенного периода торгов, что нарушило права указанного участника торгов.

По лоту № 4 24.02.2016 08:38 подана заявка от <...>. Согласно извещению о

проведении торгов № 0020012 от 17.02.2016 в тот момент действовал интервал торгов, в котором ценовые предложения принимались: с 08 ч. 00 м. 24.02.2016 и до 08 ч. 00 м. 29.02.2016.

Итоги торгов по лоту № 4 с определением победителем <...> подведены 24.02.2016 в 10 ч. 27 м., что подтверждается протоколом о результатах торгов по лоту № 4.

Организатор торгов подвел итоги 24.02.2016 в 10 ч. 27 м., то есть до окончания определенного периода проведения торгов.

Таким образом, подводя итоги торгов в самом начале установленного периода организатор торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» нарушил порядок торгов и пункт 4 статьи 139 Закона о банкротстве, чем лишил иных претендентов возможности подать заявку на участие в торгах и создал неправомерное преимущество <...> по указанным торгам, признав его победителем.

По лоту № 5 21.02.2016 09:12 подана заявка от <...>. На данный период действовал интервал снижения цены с 20.02.2016 08:00 по 22.02.2016 08:00. Указанная заявка на участие в торгах не была допущена организатором торгов, при этом протокол об определении участников торгов подписан организатором торгов только 24.02.2016 10:02, то есть итоги подведены после установленного определенного периода торгов, что нарушило права указанного участника торгов.

По лоту № 5 24.02.2016 08:28 подана заявка от <...>. Согласно извещению о проведении торгов № 0020012 от 17.02.2016 в тот момент действовал интервал торгов, в котором ценовые предложения принимались: с 08 ч. 00 м. 24.02.2016 и до 08 ч. 00 м. 29.02.2016.

Итоги торгов по лоту № 5 с определением победителем <...> подведены 24.02.2016 в 10 ч. 08 м., что подтверждается протоколом о результатах торгов по лоту № 5.

Организатор торгов подвел итоги 24.02.2016 в 10 ч. 08 м., то есть до окончания определенного периода проведения торгов.

Таким образом, подводя итоги торгов в самом начале установленного периода, организатор торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» нарушил порядок торгов и пункт 4 статьи 139 Закона о банкротстве, чем лишил иных претендентов возможности подать заявку на участие в торгах и создал неправомерное преимущество <...> по указанным торгам, признав его победителем.

По лоту № 6 21.02.2016 14:07 подана заявка от <...>. На данный период действовал интервал снижения цены с 20.02.2016 08:00 по 22.02.2016 08:00. Указанная заявка на участие в торгах не была допущена организатором торгов, при этом протокол об определении участников торгов подписан организатором торгов только 24.02.2016 10:29, то есть итоги подведены после установленного определенного периода торгов, что нарушило права указанного участника торгов.

По лоту № 6 24.02.2016 08:48 подана заявка от <...>. Согласно извещению о проведении торгов № 0020012 от 17.02.2016 в тот момент действовал интервал торгов, в котором ценовые предложения принимались: с 08 ч. 00 м. 24.02.2016 и до 08

ч. 00 м. 29.02.2016.

Итоги торгов по лоту № 6 с определением победителем <...> подведены 24.02.2016 в 10 ч. 31 м., что подтверждается протоколом о результатах торгов по лоту № 6.

Согласно извещению о проведении торгов № 0020012 от 17.02.2016 в тот момент действовал период торгов, в котором ценовые предложения принимались: с 08 ч. 00 м. 24.02.2016 и до 08 ч. 00 м. 29.02.2016.

Организатор торгов подвел итоги 24.02.2016 в 10 ч. 31 м., то есть до окончания определенного периода проведения торгов.

Таким образом, подводя итоги торгов в самом начале установленного периода организатор торгов ООО ЮФ. «Бизнес и право» нарушил порядок торгов и пункт 4 статьи 139 Закона о банкротстве, чем лишил иных претендентов возможности подать заявку на участие в торгах и создал неправомерное преимущество <...> по указанным торгам, признав его победителем.

7. Доводы Заявителя, что в договоре о задатке, размещенном на электронной площадке «ЮТендер», не указана сумма задатка, подлежащего оплате, и невозможно определить, как оплачивается задаток, отклоняется Комиссией Тамбовского УФАС России.

Информация, необходимая для определения размера задатка, содержалась в объявлении № 77010038293 о проведении на ЭТП «ЮТендер» открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ЗАО ИК «Простор», которая определялась как «Задаток - 20% от цены предложения претендента по лоту, вносится на счет ООО ЮФ «Бизнес и право»: р/с 40702810887640000626, Московский филиал ПАО Росбанк, БИК 044583272, к/с 30101810000000000272. Задаток считается внесенным при поступлении денег на указанный счет.».

Кроме этого, в договоре о задатке, размещенном на электронной торговой площадке «ЮТендер» указано: «Размер задатка составляет 20% от цены предложения, НДС не облагается.» (п. 1.2). Также в договоре о задатке указан порядок расчетов (п.2).

Также в ходе рассмотрения жалобы установлено следующее.

24.02.2016 по лотам №№ 4, 5, 6 заключены договоры купли-продажи помещений с Оганесян Э.Г.

25.02.2016 Управлением Росреестра по Республике Башкортостан приняты документы на регистрацию права на недвижимое имущество по указанным лотам, что подтверждается описями документов, принятых для оказания государственных услуг.

03.03.2016 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи о регистрации договоров купли-продажи помещений от 24.02.2016 по указанным лотам, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права от 03.03.2016.



Учитывая, что договоры купли-продажи по результатам торгов по всем спорным лотам заключены и зарегистрированы, отсутствует возможность для выдачи предписания.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тамбовского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП обоснованной в части.
2. Признать Организатора торгов - ООО ЮФ. «Бизнес и право» нарушившим п.п. 9, 10, 15 ст. 110, п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве.
3. В связи с тем, что договоры по результатам торгов заключены и зарегистрированы, предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела в Управление Росреестра по Тамбовской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

