

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 2746эп**  
**на нарушения при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.05.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС Росси;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ИП <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего Открытого акционерного общества «Полигон ТБО» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов – торги по продаже имущества должника посредством публичного предложения, извещение опубликовано в газете «Коммерсант» от 18.04.2015 № 69 за № 77031463258, лот № 3 (далее – Торги), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: Заявителя; от Общества с ограниченной ответственностью «Звезда» – <...>, по доверенности № 17881-15; от Комитета по управлению имуществом городского округа Химки Московской области – <...>, по доверенности от 22.05.2015 № 1109; Организатора торгов – <...>, решение Арбитражного суда Московской области от 19.03.2014 по делу № А41-68105/13; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» о времени и месте рассмотрения жалобы, после объявленного перерыва с 23.04.2015 до 24.04.2015, после объявления перерыва с 25.05.2015 по 27.05.2015,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Торгов определен Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы, Заявитель подал заявку в объеме и сроки, указанные в извещении о проведении Торгов. Вместе с тем, Организатор торгов отказал Заявителю в признании его победителем по причине несоответствия задатка требованиям извещения о проведении Торгов. По мнению заявителя, исчисление задатка Организатором торгов не соответствует требованиям статей 110 и 139 Закона о банкротстве, так как Организатор торгов исчислял задаток исходя из начальной цены объекта Торгов за первый период, а не от начальной цены предмета торгов на каждом из периодов снижения цены. В подтверждение позиции представлена судебная практика (решение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации по делу № ВАС-2319/14, постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа по делу № А40-127620/12-158-984).

Согласно позиции Организатора торгов, Заявитель не перечислил задаток на участие в Торгах в полном объеме, а значит не может быть признан победителем. Задаток на участие в Торгах составляет 20% от начальной цены продажи имущества. При этом задаток является фиксированным и не может быть изменен в ходе Торгов. Организатор торгов дополнительно пояснила, что исходя из особенностей торговой площадки, оператором которой является Общество с ограниченной ответственностью «МЭТС», внесение в извещение о проведении торгов каких-либо изменений невозможно, что подтверждается письмом ООО «МЭТС» от 26.05.2015 № 230/15.

<...> пояснил, что Закон о банкротстве содержит норму, которая может быть прочтена двояко, в связи с чем <...> оплатил задаток исходя из его размера на первом периоде Торгов.

В отношении довода жалобы установлено следующее.

Согласно извещению, задаток на участие в Торгах составляет 20% от начальной стоимости предмета Торгов. С учетом позиции Организатора торгов, задаток является фиксированным и не подлежит изменению.

Согласно постановлению Федерального Арбитражного суда Московского округа по делу № А40-127620/12-158-984, часть 4 статьи 139 Закона о банкротстве устанавливает, что при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 указанного федерального закона, 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.

При проведении торгов в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 138 пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 Закона о банкротстве, организатором торгов заключаются в том числе договоры о задатке, правовые отношения по

которым урегулированы Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно статьям 329, 380 Гражданского кодекса Российской Федерации задаток представляет собой один из способов обеспечения исполнения обязательства. Торги являются способом заключения договора. Обязанность участника торгов внести задаток установлена в целях обеспечения заключения договора между организатором торгов и лицом, выигравшим торги.

Таким образом, при установлении достаточно существенной суммы задатка по отношению к цене продаваемого имущества, в большей степени реализуется обеспечительная функция задатка, стимулирующая стороны к заключению основного договора.

Исчисление сумм задатка на любом этапе торгов, исходя из начальной цены продажи имущества, не соответствует положениям действующего законодательства.

Обязание участника торгов внести задаток для участия в торгах посредством публичного предложения в размере большем цены продажи имущества должника в период действующего предложения, налагает на участника торгов помимо обеспечительных функций задатка дополнительные имущественные обременения, не предусмотренные действующим законодательством.

Таким образом, требование организатора торгов уплаты задатка в процентном отношении к начальной цене продажи имущества, без учета действующей цены продажи имущества в определенный период проведения торгов, возлагает на лиц, намеревающихся принять участие в торгах посредством публичного предложения, дополнительные, необоснованные препятствия для участия в них, искусственно ограничивающее количество потенциальных участников торгов.

Рассмотрение Организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах должно осуществляться в порядке, установленном статьей 110 Закона о банкротстве.

В соответствии с частью 12 статьи 110 указанного федерального закона, решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;

– представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

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

Заявитель оплатил задаток в размере, равном 20% от стоимости предмета Торгов на интервале, в связи с чем ему не могло быть отказано в допуске к участию в торгах.

Довод заявителя обоснован.

На основании изложенного, учитывая позицию Организатора торгов в части изменения извещения о проведении Торгов и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ИП <...> на действия Организатора торгов обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание

К.В. Иванюженко

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

### Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.