



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
по Владимирской области**

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53
e-mail: to33@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ
по делу № 033/10/18.1-57/2021**

12 февраля 2021 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

М. – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

М. – члена Комиссии – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

В.- члена Комиссии -ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

при участии:

- заявителя П.;

В отсутствие организатора торгов ИП Л., конкурсного управляющего К., о времени и месте рассмотрения дела уведомленных надлежащим образом,

рассмотрев дело № 033/10/18.1-57/2021, возбужденное по жалобе П. (вх. № 29-кол от 28.01.2021) на действия организатора торгов – ИП Л, конкурсного управляющего К при проведении торгов по сообщению ЕФРСБ №5532499 от 29.09.2020. предмет торгов: полный перечень указан на ЭТП и в ЕФРСБ в составе: Лот №1: движимое имущество, начальная цена: 3770053,20 руб, № 3. дебиторская задолженность, начальная цена лота: 4050000 руб.,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба П (вх. № 29-кол от 28.01.2021) на действия организатора торгов – ИП Л., конкурсного управляющего К при проведении торгов по сообщению ЕФРСБ №5532499 от 29.09.2020. предмет торгов: полный перечень указан на ЭТП и в ЕФРСБ в составе: Лот №1: движимое имущество, начальная цена: 3770053,20 руб, № 3. дебиторская задолженность, начальная цена лота: 4050000 руб.

Заявитель указывает на признаки нарушения законодательства о публичных торгах, выразившиеся в отсутствии надлежащего направления победителю торгов договора купли – продажи имущества, направлении к подписанию отличного от опубликованного в ЕФРСБ и ЭТП проекта договора купли – продажи имущества, а именно из него исключен п. 3.3 «передача имущества должна быть осуществлена продавцом не позднее десяти дней со дня полной оплаты покупателем суммы за имущество», изменен п. 5.3 «в случае уклонения покупателя от фактического принятия имущества в установленный срок он уплачивает продавцу пени в размере 0,1% от общей стоимости имущества за каждый день просрочки» на «в случае уклонения покупателя от фактического принятия имущества в установленный срок он уплачивает продавцу пени в размере 1% от общей стоимости имущества за каждый день просрочки», внесен п. 7.2

«настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по договору. Стороны настоящим пунктом установили, что он может быть заключен по средствам факсимильного воспроизведения подписи и обмена экземплярами настоящего договора по средствам электронной почты».

В соответствии с п.11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 18.07.2019) "О защите конкуренции", Владимирским УФАС в адрес заявителя, организатора торгов, конкурсного управляющего было направлено уведомление о поступлении жалобы и требование о приостановлении торгов в части заключения договора (исх. № 02/486-мсв от 01.02.2021). Рассмотрение жалобы Комиссией назначено на 05.02.2021 на 11 часов 00 минут.

До времени рассмотрения дела в адрес Владимирского УФАС поступили письменные пояснения конкурсного управляющего ИП Л. (вх. №744 от 04.02.2021) по доводам жалобы заявителя. В частности, указано следующее. П как участник спорных торгов представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую наиболее высокую цену продажи имущества (предприятия) в размере 621000 рублей, в связи с чем был признан победителем торгов. Результаты торгов были размещены 09.12.2020 (№ публикации 5872144 ЕФРСБ), а также в газете «Коммерсант» (№ публикации 77033533768). В соответствии с требованиями Закона о банкротстве в течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли – продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия. 08.12.2020 на электронный адрес П было направлено уведомление о результатах торгов с приложением договора купли – продажи. В сообщении ЕФРСБ, на сайте ЭТП текстовый документ носит характер проекта, а не окончательная редакция договора купли – продажи. Проект договора является шаблоном, который в дальнейшем подлежит приведению в соответствие с условиями реализации имущества по итогам торгов. Подписанный скан – копия направленного договора подлежит размещению на ЭТП. Фактически, покупатель имущества должен был направить подписанный договор купли – продажи в адрес организатора торгов для его опубликования в официальных изданиях. Подписанный договор со стороны победителя торгов ни скан, ни оригинал не поступал, протокол разногласий не направлялся. В течение 30 дней денежные средства на счет не поступили. ИП Л. считает направленный проект договора надлежащим, содержащим все существенные условия, позволяющие определить наименование и количество товара, которые не отличаются от размещенных на ЭТП и в ЕФРСБ. В соответствии с ч. 8 ст. 448 ГК РФ, условие договора, заключенного по итогам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом. В соответствии с п. 19 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», обязательными условиями договора купли – продажи являются сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества. В силу данной нормы, носящей специальный характер по отношению к нормам ГК РФ, содержащиеся в договоре купли – продажи условия соблюдены, требование П. является незаконным. Указанные заявителем пункты предложенного к подписанию договора не влияют на условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах. Также отмечено, что потенциальные участники торгов, которые знакомились с количественными и качественными характеристиками имущества, выезжали на осмотр по его фактическому месту расположения, были проинформированы о невозможности реальной физической передачи такого объема имущества в десятидневный срок, указанный в проекте договора. Запросы на ознакомление с правоустанавливающими документами, имуществом заявителем не направлялись.

05.02.2021 состоялось рассмотрение дела №033/10/18.1-57/2021. На заседании присутствовал П. П. поддержал доводы направленной жалобы, указав следующее. П. 16 ст. 110 Закона о банкротстве предписывает, что в течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия. 08.12.2020 от организатора торгов

поступило письмо на электронную почту о заключении договора с просьбой подписать приложенный проект договора и направить сканированную копию, но договор существенно отличался от проекта договора, размещенного в ЕФРСБ и ЭТП. П. 10 ст. 110 Закона о банкротстве содержит положение о том, что проект и подписанный электронной цифровой подписью договор о задатке подлежат размещению на ЭТП, что подразумевает, что содержание заключаемого по итогам торгов договора должно соответствовать опубликованному проекту договора, иначе организатор торгов вправе произвольно изменять условия договора. В ответ 09.12.2020 П. направил сообщение по электронной почте с приложением договора, соответствующего размещенному на ЭТП проекту, ответа на данное письмо не поступало. 14.12.2020 П. повторно направил в адрес организатора торгов письмо, в котором указал, что выражает свое согласие на подписание договора купли – продажи имущества в редакции, опубликованной в ЕФРСБ и ЭТП. Организатор торгов сообщил, что размещенный проект договора купли – продажи носит информационный характер и подлежит изменению в соответствии с особенностями предмета торгов. 18.12.2020 П. по электронной почте обратился к организатору торгов с просьбой сообщить ему регистрационный номер почтового отправления для оперативного получения договора купли – продажи, ответа не поступало. 30.12.2020 П. были направлены письма в адрес организатора торгов и конкурсного управляющего с просьбой направить в его адрес, указанный в заявке на участие в торгах, договор купли – продажи и сообщить регистрационный номер почтового отправления. Письма были получены организатором торгов и конкурсным управляющим 12.01.2021, что подтверждается почтовыми уведомлениями о вручении. 19.01.2021 П. вновь обратился в адрес конкурсного управляющего с приложением договора купли – продажи с просьбой направить ему подписанный со стороны конкурсного управляющего договор купли – продажи. 26.01.2021 П. получил от организатора торгов уведомление об уклонении от заключения договора купли – продажи по результатам торгов. По состоянию на 27.01.2021 договор купли – продажи в адрес П. не поступил, информации от организатора торгов и конкурсного управляющего об отправлении в адрес П. договора купли – продажи не поступало.

В связи с необходимостью исследования материалов дела, получения дополнительных доказательств, заседание Комиссии было отложено на 12.02.2021. Сторонам дела было направлено уведомление об отложении заседания Комиссии (исх. № 02/595-мсв от 05.02.2021).

До времени заседания Комиссии в адрес антимонопольного органа поступили объяснения организатора торгов ИП Л. (вх. № 911 от 10.02.2021), где указано, что проект договора – документально оформленное предложение, направленное одной стороной предполагаемых в будущем отношений другой стороне для рассмотрения, изучения и возможного согласования. Поскольку проект договора – это еще не договор, а только отражение своего видения предлагающей стороной, он оставляет простор для корректировки. Проект договора необходим для установления предмета основного договора или условия, позволяющие его определить. Пленум ВС указывает, что если по условиям будущего договора сторона обязана продать другой стороне индивидуально-определенную вещь, то в предварительный договор должно быть включено условие, описывающее порядок идентификации такой вещи на момент наступления срока исполнения обязательства по ее передаче. (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49).

12.02.2021 заседание Комиссии было продолжено, на заседании присутствовал П., указавший, что условие о передаче имущества – обязательное условие для договоров купли – продажи. Отсутствие в договоре положений о сроке передачи имущества существенно меняет процесс передачи имущества, покупатель теряет право требовать передачу имущества, не имеет возможности организовать приемку имущества в случае нахождения от имущества на значительном расстоянии. Особенности предмета торгов должны быть учтены до момента объявления торгов и отражены в документации торгов, в том числе в проекте договора купли – продажи. В документации торгов отсутствует указание, что предмет торгов находится в фактическом владении третьих лиц. Условие, увеличивающее в десять раз процент пени за уклонение от приемки имущества в совокупности с отсутствием определенного срока передачи имущества также существенно изменяет условия договора и способно влиять на цену

приобретаемого имущества.

Исследовав доводы жалобы гр. П., представленные доказательства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению дела № 033/10/18.1-57/2021 приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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 Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ « О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон 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.

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

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 пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В отношении доводов Заявителя Комиссия приходит к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Московской области (дело №А41-33531/18) от 04.06.2018 в отношении ООО «ПК «Торис- Групп» открыто конкурсное производство. 29.09.2020 в ЕФРСБ опубликовано сообщение №5532499 о проведении торгов по реализации движимого имущества – лот 1 (полный перечень имущества приведен на ЭТП и в ЕФРСБ). В соответствии с протоколом от 07.12.2020 №4582, руководствуясь п. 4 ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» участник торгов П. признан победителем торгов по лоту № 1. В соответствии с п. 16 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия. 08.12.2020 на электронную почту П от организатора торгов поступило письмо о заключении договора с просьбой подписать приложенный проект договора. При этом, из него исключен п. 3.3 «передача имущества должна быть осуществлена продавцом не позднее десяти дней со дня полной оплаты покупателем суммы за имущество», изменен п. 5.3 «в случае уклонения покупателя от фактического принятия имущества в установленный срок он уплачивает продавцу пени в размере 0,1% от общей стоимости имущества за каждый день просрочки» на «в случае уклонения покупателя от фактического принятия имущества в установленный срок он уплачивает

продавцу пени в размере 1% от общей стоимости имущества за каждый день просрочки», внесен п. 7.2 «настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по договору. Стороны настоящим пунктом установили, что он может быть заключен по средствам факсимильного воспроизведения подписи и обмена экземплярами настоящего договора по средствам электронной почты».

В соответствии с п. 6 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

В соответствии с п. 3 ст. 139 «О несостоятельности (банкротстве)», после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона.

В соответствии с п. 10 ст. 110 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.

В соответствии с п. 19 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; цена продажи предприятия; **порядок и срок передачи предприятия покупателю**; условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса); сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

В соответствии с п. 8 ст. 448 ГК РФ, Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

В соответствии с п. 3.1.1 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России" (далее – Порядок проведения торгов №495), к заявке на проведение торгов должен быть приложен проект договора купли-продажи имущества или предприятия, а также подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

В соответствии с п. 3.3. Порядка проведения торгов №495, после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронное сообщение о продаже, проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника и договор о задатке не могут быть изменены, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

При этом, изменение условий о сроке передачи имущества, в нарушение п. 19 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве),» о размере пени за просрочку принятия имущества, а также о способе заключения договора, отличном от положений ст. 434 ГК РФ, способны оказать влияние на стоимость имущества, подлежащего реализации с публичных торгов, а также на права победителя торгов по получению данного имущества.

П. 3.3 Порядка проведения торгов №495 является обязательным, отсутствие ссылки на него в документации торгов не отменяет его действие и не может повлиять на отсутствие возможности изменения проекта договора купли – продажи. Данное положение подтверждается также материалами судебной и административной практики, а именно Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 06.03.2017 по делу №А33-18083/2015, Решением Амурского УФАС от 05.04.2018 по делу №Т-13/2018, Решением Ивановского УФАС от 22.11.2019 №02-21/2019-031.

В связи с этим, довод организатора торгов об информационном характере проекта договора купли – продажи и возможности его последующего изменения подлежит отклонению, а ссылка организатора на Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 не отвечающей требованиям относимости, поскольку последнее посвящено разъяснению судебной практики по вопросам применения норм гражданского законодательства о предварительном договоре.

Исходя из изложенного, Комиссия признает довод Заявителя о неправомерности изменения положений договора, повлиявших также на способ направления победителю торгов проекта договора для подписания и заключения, обоснованным.

Рассмотрев представленные материалы и выслушав пояснения заявителя П. исследовав письменные пояснения организатора торгов ИП Л., руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России.

решила:

1. Признать жалобу гр. П. обоснованной.
2. Выдать конкурсному управляющему К предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации в срок до 10 марта 2021 года путем заключения договора купли – продажи имущества (лот 1: движимое имущество) с победителем торгов по сообщению ЕФРСБ №5532499 от 29.09.2020 П. на условиях, размещенных в ЕФРСБ приложением к сообщению № 5532499, а также на ЭТП, на которой была реализована процедура торгов, по цене, установленной по итогам торгов. Конкурсному управляющему К. представить во Владимирское УФАС России письменные доказательства исполнения предписания в срок до 20 марта 2021 года

Председатель Комиссии М

Члены Комиссии: М

В

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