

## РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-18-2015

Резолютивная часть решения оглашена: 27 мая 2015 года  
В полном объеме решение изготовлено: 01 июня 2015 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии представителей:

- конкурсного управляющего Краснюк Н.А.:

в отсутствие надлежаще извещенных о времени и месте рассмотрения жалобы представителей ООО «Статут» (далее – Организатор торгов), \*\*\*\* (далее - Заявитель),

рассмотрев жалобу Общества в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

### УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 18.05.2015 поступила жалоба Заявителя, полагающего, что при проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП) нарушены порядок организации и проведения торгов. В своей жалобе Заявитель указывает на то, что Организатором торгов не правомерно установлено требование о перечисления задатка на счет организатора торгов до начала приема заявок на участие в торгах, а также о неправомерном установлении размера задатка в 20% от начальной цены имущества на повторных торгах.

Представитель организатора торгов считает доводы, изложенные в жалобе – необоснованными, а жалобу не подлежащей удовлетворению, указывая на то, что установленные требования не противоречат действующему законодательству.

На момент рассмотрения жалобы договор не заключен.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

06.04.2015 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru> (далее – ЕФРСБ), Организатором торгов размещено информационное сообщение о проведении открытых торгов посредством публичного предложения о продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП).

Согласно сообщению предметом торгов являлась продажа имущества ООО «Вертикаль-Строй»; начальная цена продажи имущества – 179 841 915,00 рублей; начало предоставления заявок на участие в торгах - 14.05.2015 09:00

Торги по продаже вышеуказанного имущества производились в соответствии Федеральным законом от 26.10.2002 года № 127 - ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

1. В соответствии с частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже

предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Во исполнение требований части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в информационном сообщении, размещенном на сайте ООО «МЭТС», установлено следующее: **«Размер задатка – 20% начальной цены продажи имущества на повторных торгах, он должен быть внесен заявителем на р/с организатора торгов р/с №40702810000000380857 в АКБ «РосЕвроБанк» (ОАО) Г. МОСКВА БИК 044585777, к/сч 30101810800000000777, получатель ООО «Статус» (ИНН 6950168806, КПП 695001001). Задаток должен поступить на счет организатора торгов до начала приема заявок на участие в торгах. Начало предоставления заявок на участие в торгах - 14.05.2015 09:00».**

Комиссия Тверского УФАС России приходит к выводу о том, что порядок внесения задатка на счет организатора торгов установлен с нарушением требованием Закона о банкротстве в силу следующего.

Согласно части 12 статьи 110 Закона о банкротстве 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.**

Таким образом, действующим законодательством определено, что наличие задатка на счете организатора торгов необходимо именно на момент составления протокола об определении участников торгов, а не в какой либо иной момент времени проведения данных торгов, кроме того на участника торгов не может быть возложена обязанность по внесению задатка ранее наступления условий, при которых участник желает и может принять участие в торгах, то есть до начала момента подачи заявок на участие в торгах.

Довод представителя Конкурсного управляющего о том, что в Законе о банкротстве отсутствуют требования о том каким образом должен быть установлен порядок перечисления задатка на участие в торгах является несостоятельным, так как отсутствие в Законе о банкротстве определенных и четко выраженных запретов на установление подобного порядка внесения задатка не освобождает от соответствующей оценки, если это необходимо для квалификации правоотношений. Кроме того, в Законе о банкротстве косвенно устанавливается момент времени, в который информация о поступлении/не поступлении задатка на установленный счет важна для организатора торгов, а именно дата составления протокола об определении участников торгов.

При этом требования части 12 статьи 110 Закона о банкротстве: «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», и требования извещения о проведении торгов о том, что задаток должен поступить на счет организатора торгов до начала приема заявок на участие в торгах, создают искусственные основания для отказа в допуске к участию в торгах.

Следовательно, требование Организатора торгов о том, что задаток должен поступить на счет организатора торгов до начала приема заявок на участие в торгах, установлено с нарушением требований части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Таким образом, в данной части жалоба Заявителя является обоснованной.

2. Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о 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 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Согласно пункту 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с частью 17 статьи 110 Закона о банкротстве в случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Согласно части 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с Законом о банкротстве на первоначальных торгах.

26.12.2014 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru> (далее – ЕФРСБ), Организатором торгов размещено информационное сообщение о проведении открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 9833-ОАОФ). Начальная цена продажи имущества – 199 824 350,00 рублей.

Данные торги на основании протокола от 24.02.2015 признаны несостоявшимися.

19.02.2015 Организатором торгов на сайте ЕФРСБ размещено информационное сообщение о проведении повторных торгов по реализации имущества должника (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10178-ОАОФ). Начальная цена продажи имущества на основании части 18 статьи 110 Закона о банкротстве снижена на 10 % от начальной цены имущества на первоначальных торгах и составила 179 841 915,00 руб.

Данные торги на основании протокола от 01.04.2015 также признаны несостоявшимися.

В соответствии с частью 4 статьи 139 Закона о 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 Закона о 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.**

Согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Как указано выше, информационное сообщение о проведении открытых торгов посредством публичного предложения размещено на сайте ЕФРСБ 06.04.2015 (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП), согласно которому начальная цена продажи имущества составляет 179 841 915,00 рублей, то есть в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах от 19.02.2015.

При этом в информационном сообщении, установлено, что размер задатка составляет 20% начальной цены продажи имущества на повторных торгах. При этом информационное сообщение о проведении торгов не содержит указания на то обстоятельство, что пропорционально снижению размера начальной цены размер задатка может изменяться.

«Постепенное снижение в указанный период размера начальной цены не влечет снижение размера задатка. Внесение задатка в размере, установленном организатором торгов, является условием порядка проведения торгов. Сообщение о проведении торгов не содержит указания на то обстоятельство, что пропорционально снижению размера начальной цены размер задатка может изменяться. Участники торгов согласно пункту 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Следовательно, внесение задатка в ином размере, чем это указано в сообщении о проведении торгов, о соблюдении положений названной нормы материального права не свидетельствует» (Постановление ФАС Московского округа от 22.07.2013 по делу N А40-149615/12-119-1436).

Таким образом, Организатором торгов размер задатка установлен в соответствии с требованиями части 8 статьи 110 и части 4 статьи 139 Закона о банкротстве, следовательно, в данной части жалоба заявителя является необоснованной.

В связи с изложенным и руководствуясь статьями 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу \*\*\*\*\* обоснованной в части установления требования о том, что задаток должен поступить на счет организатора торгов до начала приема заявок на участие в торгах.

2. Признать ООО «Статут» нарушившим требования части 10 статьи 110 Федеральным законом от 26.10.2002 года № 127 - ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при организации и проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП).

3. Выдать ООО «Статут» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения открытых торгов посредством публичного предложения по продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП).

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

**ПРЕДПИСАНИЕ**  
**по делу № 05-6/2-18-2015**  
27 мая 2015 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии представителей:

- конкурсного управляющего Краснюк Н.А.:

в отсутствие надлежаще извещенных о времени и месте рассмотрения жалобы представителей ООО «Статут» (далее – Организатор торгов), \*\*\*. (далее - Заявитель),

на основании решения от 27.05.2015 по делу № 05-6/2-18-2015 и статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**предписывает:**

**В срок до 17.06.2015**

1. ООО «Статут» отменить протоколы, сформированные в ходе проведения открытых торгов посредством публичного предложения о продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП), вернуть поданные заявки на участие в открытых торгах посредством публичного предложения о продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП);

2. ООО «Статут» внести изменения в информационное сообщение о проведении открытых торгов посредством публичного предложения о продаже помещения, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, кадастровый (или условный) номер 5318, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.30. Ограничение (обременение) права: договор аренды нежилого помещения от 01.11.2012 года сроком на 5 лет, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10520-ОТПП) в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 - ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и принятым Тверским УФАС России решением от 27.05.2015 по делу № 05-6/2-18-2015, продлив срок подачи заявок на участие в открытых торгах в установленном порядке, уведомив участников конкурса о возможности повторной подачи заявок;

3. ООО «Статут» в срок до **19.06.2015** представить в Тверское УФАС России информацию об исполнении настоящего предписания с приложением надлежащим образом заверенных документов.

Примечание: Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена ответственность за невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, законодательства Российской Федерации о естественных монополиях, законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении либо недопущении ограничивающих конкуренцию действий или законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий.

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