

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «19» января 2024

В полном объеме решение изготовлено «24» января 2024 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии: физического лица (далее — Заявитель), представителя АО «РАД» (далее – Организатор торгов); представителя ГК «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Конкурсный управляющий).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Заявителя, поступившей из Федеральной антимонопольной службы России (исх. №04/1438/24 от 12.01.2024) (вх. №751-ЭП/24 от 15.01.2024) на действия Организатора торгов – АО «РАД» и Конкурсного управляющего — ГК «Агентство по страхованию вкладов» при организации и проведении торгов посредством публичного предложения (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://lot-online.ru/> №РАД-353287 и на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №12801717, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Сообщение №РАД-353287 о проведении торгов в форме публичного предложения размещено на сайте электронной площадки https://lot-online.ru (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является недвижимое имущество:

Лот 1 – Нежилое помещение - 326,4 кв. м, адрес: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещение 3/24, 24 этаж, кадастровый номер 77:01:0004034:3131, ограничения и обременения: аренда ООО «Управление гостиничным хозяйством», договор №2019-6549/90 от 17.12.2019,

арендатором произведена несогласованная перепланировка помещений: снесены стены, отделяющие Помещение Банка от прилегающего помещения, находящегося в собственности третьего лица; произведён перенос сетей электроснабжения, освещения, а также изменено устройство системы пожаротушения и пожарной сигнализации; с арендатором ведутся судебные процессы: по делу А40-72171/23 о расторжении договора аренды и взыскании задолженности по арендным платежам; по делу А40-221559/2023 о побуждении арендатора привести помещение в техническое состояние и вид, соответствующий техническому паспорту – 130 107 600,00 руб.

Начальная цена: 130 107 600,00 руб.;

Дата и время начала подачи заявок: 31.10.2023 00:00

Дата и время окончания подачи заявок: 01.02.2024 14:00

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов неправомерно допустил до участие в торгах заявку ООО «АНТ-СТРОЙ» (далее — Участник), а также признал его победителем торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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 Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о несостоятельности) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 13.11.2023 N ГМ/94718/23 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта "а" пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о несостоятельности торгов.

По смыслу положений Закона о несостоятельности задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры - получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов - определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 N 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 13.11.2023 N ГМ/94718/23, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 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 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок).

Заявитель в жалобе указывает, что согласно протоколу об определении участников торгов ООО «АНТ-СТРОЙ» было неправомерно допущено до участия торгов, в связи с тем, что неверно был указан почтовый адрес юридического лица.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о несостоятельности продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о несостоятельности, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о несостоятельности.

В силу пункта 11 статьи 110 Закона о несостоятельности заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа, заявка должна содержать в том числе наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица).

В пункте 12 статьи 110 Закона о несостоятельности указано, что 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 настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Организатор торгов на заседании Комиссии представил заявку Участника торгов и пояснил, следующее.

ООО «АНТ-СТРОЙ» была подана заявка на участие в вышеуказанных торгах в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также сообщения о проведении торгов.

К заявке на участие в торгах ООО «АНТ-СТРОЙ» приложена выписка из ЕГРЮЛ от 14.12.2023 года, в которой указан адрес местонахождения данного юридического лица, изменённый согласно данным, указанным в приложенной выписке 20.11.2023 года, то есть менее чем за 30 дней до подачи заявки на участие в рассматриваемых торгах. Таким образом, у Организатора торгов была

возможность установить адрес местонахождения ООО «Ант-Строй» из представленных им документов.

Согласно положениям пункта 11 статьи 110 Закона о несостоятельности и пункта 4.1 Порядка заявка представляет собой форму, соответствующую положениям Закона о несостоятельности и Информационному сообщению о проведении торгов, также комплект документов и рассматривается организатором торгов как единый документ.

Таким образом, Организатор торгов правомерно допустил заявку ООО «АНТ-СТРОЙ» до участия в торгах, на основании вышеизложенного, довод Заявителя не обоснован.

Заявитель в жалобе указывает, что согласно протоколу о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника ПАО Банк «ВВБ» № РАД-353287 от 21 декабря 2023 года заявка ООО «АНТ-СТРОЙ» на участие в торгах на ЭТП была подана 14 декабря 2023 года в 13:58:38 во время приостановления торгов.

Относительно вышеуказанного довода, комиссией установлено следующее.

В ходе проведения торгов посредством публичного предложения по продаже лота РАД- 353287 в адрес АО «РАД» 13.12.2023 года поступило уведомление УФАС по СПб о поступлении жалобы ООО «ГУ «ОБОРОНЗАКАЗ» и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В данном уведомлении УФАС по СПб указано, что в силу части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления антимонопольного органа торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

На основании вышеизложенного, приостановление торгов при поступлении уведомления антимонопольного органа о принятии к рассмотрению жалобы осуществляется только в части заключения договора по результатам торгов, что и было сделано АО «РАД».

19.12.2023 Решением комиссии УФАС по СПб жалоба ООО «ГУ «ОБОРОНЗАКАЗ» была признана необоснованной.

20.12.2023 года в адрес АО «РАД» поступило Распоряжение ГК «АСВ» № б/н о возобновлении торгов к поручению от 23.10.2023 года № 2019-2835/27-П25 об организации и проведении торгов в электронной форме. Во исполнение поручения ГК «АСВ», руководствуясь положениями статьи 973 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 4.3.8 Договора поручения АО «РАД» 20.12.2023 года, т.е. в течение рабочего дня получения Распоряжения ГК «АСВ», разместило

указанную информацию в карте лота РАД-353287, в ЕФРСБ (сообщение № 13260033) и в газете «Коммерсантъ» (объявление № 2030252916) и возобновило проведение торгов.

В соответствии с пунктами 5.2, 7.2 Порядка и пунктами 8.2, 10.2. Регламента СЭТ АО «РАД» 21.12.2023 года рассмотрело заявку ООО «Ант-Строй» и опубликовало на электронной площадке протокол об определении участников торгов и протокол о результатах торгов по лоту РАД-353287.

Таким образом, решение Организатора торгов о допуске ООО «Ант-Строй» к участию в торгах по лоту РАД-353287, принятое после возобновления проведения торгов, полностью соответствует положениям законодательства РФ и Договора поручения.

При этом Комиссия отмечает на недопустимость формального подхода при исполнении организатором торгов своих обязанностей, в частности при оценке заявок. Формализм при оценке заявок, противоречит принципу равноправия, справедливости, отсутствия дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции по отношению к участникам торгов и является злоупотреблением правом.

Кроме того, важно отметить, что в пункте 22 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 г., утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023 на основании положений абзаца шестнадцатого статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о банкротстве указано, что реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры - наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности.

Из вышеизложенного следует, что при продаже имущества должников в ходе процедур банкротства формальный подход будет затрагивать интерес кредиторов, заключающийся в минимальном сроке реализации имущества с максимальной эффективностью. В рассматриваемом же случае для участия в торгах по лоту РАД-353287 была подана единственная заявка с ценовым предложением 127 777 777 руб. 77 коп., что превышает начальную цену на 3 865 777 руб. 77 коп.

Представитель Конкурсного управляющего за заседании комиссии представил заключенный по результатам торгов договор №2023-13095/55 от 26.12.2023 купли-продажи объекта недвижимого имущества, а также акт приема-передачи объекта от 28.12.2023.

Дополнительно Комиссия отмечает, что Заявитель не являлся участником торгов, а вышеуказанные в жалобе нарушения не нашли своего подтверждения, резюмируя изложенное, с учетом имеющихся документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица необоснованной.