

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3442/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.03.2022 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Теплотехэнергострой», КУ ..,

рассмотрев жалобу ООО «Теплотехэнергострой» (далее — Заявитель) на действия КУ .. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8203356, лот № 1, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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, 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 законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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) 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 пунктов 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

По мнению Заявителя, сообщение о проведении торгов имеет ряд нарушений, которые не позволяют идентифицировать имущество, выставленное на торги, а также принять решение о последующем участии в торгах, а именно:

1. Заявитель не согласен с установлением закрытой формы подачи ценовых предложений в целях участия в открытом аукционе.

2. На момент проведения торгов не погашены записи ЕГРН о нахождении имущества, являющегося предметом торгов, в обременении, несмотря на то, что договоры ипотеки, на основании которых внесены эти записи, признаны недействительными. Таким образом, по мнению Заявителя, сообщение о торгах не содержит сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

3. Проект договора аренды, размещенный на ЕФРСБ, имеет самостоятельный характер и не связан с заключением договора купли-продажи недвижимого имущества, следовательно, по мнению Заявителя, указанные договоры могут быть заключены с разными лицами.

4. Организатором торгов в аукционную документацию внесены существенные изменения, при этом дата проведения торгов оставлена без изменений.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

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.

Комиссия установила, что 11.02.2022 Организатор торгов на сайте ЕФРСБ опубликовал сообщение о проведении Торгов в электронной форме путем проведения открытого аукциона с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества должника.

Относительно закрытой формы подачи ценовых предложений Комиссия установила следующее.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 16.03.21 в рамках дела о банкротстве ЗАО «Контакт-М» №А40-81692\19-123-83Б утверждено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Должника.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2021 Положение о реализации имущества изменено в части оператора электронной площадки и организатора торгов.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 02.11.2021 судебные акты судов первой, второй инстанции оставлены без изменения.

В соответствии с пунктом 7 статьи 110 Закона о банкротстве, торги могут быть проведены с использованием закрытой формы подачи предложений о цене.

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 110 Закона о банкротстве, вопрос о внесении изменений или утверждения нового положения о порядке и сроках реализации имущества должника, не являющегося предметом залога, относится к компетенции собрания (комитета) кредиторов.

Комиссия отмечает, что ни Законом о банкротстве, ни разъяснениями судов высших судебных инстанций не установлено запретов на последующее внесение изменений в положение о реализации имущества должника посредством проведения собрания кредиторов.

Комиссия установила, что 18.01.2022 собранию кредиторов конкурсным управляющим Становой З.А. представлен проект изменений в утвержденное положение о торгах, который, в частности, предусматривал изменение формы подачи ценовых предложений с открытой на закрытую.

18.01.2022 кредиторами на собрании единогласно принято решение о внесении изменений в утвержденное положение о порядке и сроках реализации имущества ЗАО «Контакт-М», о чем опубликовано соответствующее сообщение на ЕФРСБ № 8043369 от 18.01.2022.

Таким образом, решение о внесении изменений в положение о торгах принято собранием кредиторов в порядке, установленном статьями 12-15, 110 Закона о банкротстве.

Кроме того, Комиссия отмечает, что на момент рассмотрения жалобы Заявителя указанное решение собрания кредиторов никем не оспорено в установленном порядке, в связи с чем Организатор торгов правомерно действовал в соответствии с утвержденным Положением.

На основании изложенного, выбор закрытой формы подачи ценовых предложений собранием кредиторов не нарушает нормы действующего законодательства, не ограничивает и не исключает конкуренцию во время проведения соответствующих торгов.

В настоящем случае, Определение Арбитражного суда г. Москвы от 16.03.2021 по делу № МО-81692/19, не предусматривающее закрытую форму подачи ценовых предложений, не является релевантным на момент рассмотрения жалобы, поскольку оно изменено Постановлением Девятого Арбитражного апелляционного суда от 18.06.2021.

Доказательств, свидетельствующих об обратном, Заявителем в материалы дела не представлено.

На основании изложенного, Комиссия признает жалобу в указанной части необоснованной.

В части довода жалобы о введении потенциальных покупателей в заблуждение относительно наличия обременений имущества в виде ипотеки, Комиссия установила следующее.

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения, извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов; в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве, обязательным условием договора купли-продажи предприятия является, в том числе, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов капитального строительства, являющихся предметом торгов, зарегистрированы обременения в пользу третьих лиц в виде аренды и залога (ипотеки) в пользу ПАО Банк «Югра».

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.07.2021 по делу № А40-81692/19 признаны недействительными Кредитный договор и Договор ипотеки недвижимости, являющейся предметом торгов.

Согласно части 11. статьи 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации) регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке), а также по основаниям, предусмотренным Законом о государственной регистрации.

В соответствии со статьей 25 Закона об ипотеке запись об ипотеке прекращается при соблюдении определенных условий и заявительных процедур.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или

арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном статьей 25 Закона об ипотеке.

Согласно части 5, части 6 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости, государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

О применении последствий признания сделки недействительной должно быть заявлено в суд стороной данной сделки, либо суд самостоятельно вправе разрешить данный вопрос о реституции при рассмотрении по существу спора о признании сделки порочной (ч. 2 ст. 167 ГК РФ, п. 80 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 126).

В тоже время применение последствий недействительности указанных сделок в спорном случае состоит из возложения на должника обязанности вернуть полученное по сделке кредитные денежные средства и прекращении обременения имущества в виде залога. Именно в этом случае ипотечное обременение имущества могло быть прекращено в ЕГРН на основании решения суда.

В спорном случае при рассмотрении спора о признании недействительными Договора ипотеки и Кредитного договора, стороной процесса не было заявлено о применении реституции, судом также не разрешен данный вопрос о применении последствий недействительности сделки.

На основании изложенного, соответствующие записи в ЕГРН о прекращении обременений недвижимости, являющейся предметом Торгов, внесены не были, равно как и судом не был разрешен вопрос о применении реституции с прекращением в ЕГРН записи о залоге недвижимости.

Таким образом, на момент рассмотрения жалобы в ЕГРН существует запись об ипотеке данного недвижимого имущества, что, по мнению Заявителя, свидетельствует о наличии обременения имущества.

Комиссия отмечает, что информация о торгах должна являться актуальной, соответствующей действительности на дату ее размещения и проведения торгов.

В данном случае Организатором торгов не была размещена информация о

наличии обременения реализуемого имущества в виде ипотеки, таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов части 19 статьи 110 Закона о банкротстве.

Вместе с тем, 09.03.2022 сообщением № 8362076 на ЕФРСБ Организатором торгов были внесены изменения в сообщение о проведении Торгов, в частности, до потенциальны участников была доведена следующая информация:

«На момент проведения торгов в ЕГРН содержатся записи об обременении имущества, выставленного торги, в виде ипотеки.

Уведомляем всех заинтересованных лиц, что Договор ипотеки №023/ДЗ-17 от 31.05.2017 г., заключенный между ПАО Банк «Югра» и ЗАО «Контакт-М», на основании которого внесены обременительные записи в ЕГРП, признан недействительным в судебном порядке, судебный акт вступил в законную силу (Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2021 г. по делу А40-81692/19)».

Также в соответствии с условиями проекта договора купли-продажи, размещенного в Сообщении, Продавец гарантирует, что обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе публичный сервитут — отсутствуют.

Условия проведения Торгов являются офертой по смыслу положений ст. 435 ГК РФ, которую участник акцептирует при подаче заявки в силу п. 1 ст. 8 ГК РФ, соглашаясь с условиями проведения Торгов, в том числе с условиями заключения договора по результатам реализации имущества.

Таким образом, из размещенного в ЕФРСБ проекта договора купли-продажи следует, что Организатор торгов на момент заключения договора гарантирует, что обременения в отношении реализуемого имущества будут отсутствовать.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

При этом путем публикации изменений в сообщение 09.03.2022 Организатор торгов предоставил полную, актуальную информацию о характеристиках реализуемого имущества.

Таким образом, Организатором торгов было устранено нарушение в части отсутствия сведений о наличии обременения имущества, в связи с чем Комиссия пришла к выводу об отсутствии необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания в указанной части.

Относительно довода Заявителя о неверном указании предмета Договора

аренды, размещенного Организатором торгов, Комиссия установила следующее.

Согласно части 10 ст. 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.

Комиссия установила, что Организатором торгов размещены проекты Договора о задатке, Договора купли-продажи недвижимого имущества и Договора купли-продажи права аренды.

Согласно Договору аренды, предмет договора сформулирован следующим образом: «1.1. По настоящему Договору Покупатель осуществляет выкуп права на заключение договора аренды земельного участка.

1.2. Покупатель приобретает право на заключение договора аренды следующего земельного участка (далее – Право аренды)...»

Согласно Договору купли-продажи, предмет договора сформулирован следующим образом:

«1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель – принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество (далее – Имущество)...»

Из указанных документов, а также Положения о реализации имущества должника следует, что имущество, составляющее один Лот, подлежит продаже по двум самостоятельным Договорам (право заключения договора купли продажи зданий (кроме жилых) и сооружений, не включенных в другие группировки, и право заключения договора аренды земельного участка).

Согласно статье 431 ГК РФ, при толковании условий Договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

При этом в Положении о реализации имущества должника в пункте 13 Приложения № 1 указано следующее: «Право аренды на земельный участок до 29.12.2029».

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о неверной формулировке Организатором торгов предмета Договора аренды.

Из проектов размещенных Договоров следует, что каждая из сделок в отношении прав на участок и прав на объекты может быть заключена самостоятельно, без договорной взаимосвязи друг с другом.

Таким образом, размещенный Организатором торгов Договор аренды не является сделкой передачи прав и обязанностей по существующему Договору аренды земельного участка №М-ОЗ-024056 от 31.01.2005, заключенному с Должником ЗАО «Контакт-М» на срок до 29.12.2029, в результате которой Покупатель приобретет статус арендатора участка с внесением в ЕГРН.

В результате сделки с подобным предметом Покупатель выкупает лишь право на заключение Договора аренды, что не является самостоятельным основанием

возникновения у него права аренды земельного участка.

В тоже время право на заключение Договора аренды данного земельного участка принадлежит органу, уполномоченному на распоряжение государственными землями - Департаменту городского имущества г. Москвы.

На основании изложенного предметом Договора аренды должно являться не право на заключение договора аренды земельного участка, а передача прав и обязанностей по существующему Договору аренды ММ-03-024056 от 31.01.2005, заключенному с Должником.

На основании изложенного, Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным.

Вместе с тем, Комиссия установила, что 09.03.2022 Организатором торгов были внесены изменения в аукционную документацию (сообщение № 8362076 на ЕФРСБ), в частности, изменен Договор аренды, в котором предмет договора сформулирован в соответствии с Положением о реализации имущества должника:

«1.1. По настоящему Договору Продавец передает Покупателю принадлежащие ему право аренды на земельный участок до 29.12.2029 г., ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, кадастровый номер 77:03:0003013:18, площадь 13 616,0 м², адрес: г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14.

1.2. Право аренды принадлежит Продавцу на основании договора аренды от 31.01.2005 г. № М-03-024056, заключенным между Продавцом и Департаментом городского имущества г. Москвы...».

Таким образом, Организатором торгов было устранено нарушение в части указания неверного предмета Договора аренды, в связи с чем Комиссия пришла к выводу об отсутствии необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания в указанной части.

Вместе с тем, относительно довода жалобы о нарушении Организатором торгов порядка внесения изменений в аукционную документацию, Комиссия установила следующее.

09.03.2022 Организатором торгов были внесены изменения в аукционную документацию (сообщение № 8362076 на ЕФРСБ) в части указания на обременение имущества, выставленного торги, в виде ипотеки, а также в части изменения Договора аренды.

Таким образом, Организатором торгов были внесены существенные изменения в аукционную документацию без изменения даты и времени проведения торгов (01.04.2022 15:00).

Согласно пункту 3.3 Приказа 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 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России», 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.

Согласно пункту 3.5.2 Положения о реализации имущества Должника, организатор торгов публикует информационное сообщение о проведении торгов не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты проведения торгов и направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имущества в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www/fedresurs.ru>), газете Издательского дома «Коммерсантъ».

В соответствии с пунктом 3.5.3 Положения о реализации имущества Должника Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже имущества не позднее чем за тридцать рабочих дней до даты проведения торгов.

Пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве также установлено, что 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.

Пунктом 4.12 Положения о реализации имущества Должника установлено, что срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

При этом Комиссия отмечает, что действующим законодательством не урегулирован порядок внесения изменений в аукционную документацию при проведении аукционов по реализации имущества должников.

В связи с изложенным, внося изменения существенных условий в сообщение о проведении торгов и проекты договоров, Организатору торгов надлежало руководствоваться пунктом 9 статьи 110 Закона и порядком размещения информации о проведении торгов, установленным Положением о реализации имущества Должника.

Поскольку в спорном случае организатором изменены существенные условия аукциона — предмет договора и наличие обременения имущества, с учетом указанных норм законодательства данные изменения не могут быть внесены в нарушение правил о тридцатидневном сроке до даты их проведения.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы в указанной части.

Таким образом, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия

приходит к выводу о частичной обоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта ч. 9 ст. 110, ч. 19 ст. 110 Закона о банкротстве, Положения о реализации имущества должника.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о внесении изменений в сообщение о Торгах.

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