

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1119/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.06.2018 Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия),

при участии:

<...> (лично),

от ООО «ГК «Кварта» - <...> (по доверенности от 01.06.2018 № б/н), <...> (по доверенности от 18.06.2018 № б/н),

от конкурсного управляющего Зайцева В.И. - <...> (по доверенности от 20.03.2018 № б/н),

в отсутствие:

ООО «ВЭТП» (извещено надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы письмом Московского УФАС России от 14.06.2018 № ИГ/28247/18),

рассмотрев в открытом заседании жалобу <...> на действия организатора торгов — ООО «ГК «Кварта» при проведении торгов по продаже имущества АО «ППТИ «Смоленскагропромтехпроект» (сообщение № 2560227) (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.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения Торгов, а именно в неопубликовании надлежащим образом информации о переносе Торгов, а также неправомерном непродлении срока подачи заявок на участие в Торгах.

Представители Организатора торгов и конкурсного управляющего против удовлетворения жалобы возражали, представили испрашиваемые документы по спорной процедуре.

Жалоба рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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 комиссии или аукционной 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 № 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.

Согласно части 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.

В свою очередь, в силу частей 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. Кроме того, 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.

Согласно пункту 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.

Таким образом, проведение спорного Торгов является обязательным в силу Закона о банкротстве, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

Комиссия, изучив предоставленные сторонами документы и сведения, установила следующее.

ООО «ГК «Кварта» является специализированной организацией, действующей на основании договора № Т16-03/2018 от 16.03.2018, заключенного между АО «ППТИ «Смоленскагропромтехпроект» и Организатором торгов.

Во исполнение указанного договора 24.03.2018 информация о Торгах размещена

Организатором торгов в газете «Коммерсант» № 50 (сообщение 35010034738), а также 24.03.2018 на сайте ЕФРСБ (сообщение № 2560227).

Торги были назначены на 03.05.2018, срок окончания приема заявок был установлен 28.04.2018.

Однако, на основании Определения Арбитражного суда Смоленской области по делу № А62-8372/2015 Организатором торгов приняты обеспечительные меры в виде приостановления проведения конкурсным управляющим Зайцевым Торгов до рассмотрения итогов погашения требования кредиторов ООО «Юг Инжиниринг».

26.04.2018 на сайте ЕФРСБ размещено сообщение № 2655942 от 26.04.2018 о приостановлении проведения Торгов. Данная информация в газете «Коммерсантъ» не публиковалась.

28.05.2018 Определением Арбитражного суда Смоленской области по делу № А62-8372/2015 обеспечительные меры в виде приостановления проведения Торгов отменены.

При этом в связи с возобновлением Торгов Организатором торгов не был продлен срок приема заявок, не перенесены сроки проведения Торгов.

ООО «ГК «Кварта» возобновило Торги с 31.05.2018, опубликовав сообщение о возобновлении проведения Торгов со сроком приема заявок с 00:00 01.06.2018 до 00:00 04.06.2018 (пятница, суббота и воскресенье).

Таким образом, Организатором торгов созданы условия для воспрепятствования оплаты задатка, подачи заявок, так как период регистрации на ЭТП составляет 3 рабочих дня, период зачисления денежных средств на расчетный счет получателя составляет 3-5 рабочих дней.

Учитывая изложенное, фактически Организатор торгов, сократив срок подачи заявок на участие в Торгах, а также сроки их проведения, создал барьеры для участия в Торгах для Заявителя и неопределенного круга лиц. Следствием указанных действий стало то, что на Торги по лоту 1 и 2 была подана только одна заявка, а по лотам 3-16 заявок не поступало.

Согласно части 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Кроме того, Законом о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию действия при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на Торги имущества. В данном случае Организатор торгов, мотивируя законность своих действий исключительно отсутствием

предусмотренного действующим законодательством запрета, злоупотребил своими гражданскими правами при реализации имущества должника на Торгах, сократив срок подачи заявок, что нарушило права Заявителя, который не успел подать заявку на участие в Торгах в установленный срок и не смог, таким образом, принять участие в Торгах.

Публичный порядок проведения торгов по реализации имущества, определенный законодательством о банкротстве, включает в себя регламентацию этапов проведения торгов, в рамках которых определены сроки совершения отдельных действий, направленных на достижение цели торгов - продажи имущества на конкурентной основе.

При этом законодатель предусматривает возможность признания торгов несостоявшимися в случае отсутствия должного количества заявок по истечении срока их подачи (часть 17 статьи 110 Закона о банкротстве).

Таким образом, безосновательное сокращение срока подачи заявок нарушает порядок проведения торгов, лишая правового смысла само предусмотрение такого срока изначально.

Согласно представленной информации с победителем Торгов по лоту №1 09.06.2018 был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, являющегося предметом Торгов.

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом.

Частями 18 и 19 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 названной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

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

Следовательно, заключение договора по результатам торгов, не учитывающее закрепленной в Законе о защите конкуренции процедуры административного контроля со стороны антимонопольного органа, фактически исключает применение оперативных мер, предусмотренных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, лишает обращение с соответствующей жалобой какого-либо юридического смысла, а потому направлено против прав участников закупки.

Сокращение либо исключение указанного срока направлено на снижение эффективности защиты гражданских прав.

При этом, как было отмечено ранее, датой размещения указанного протокола было 13.06.2018. Вместе с тем договор по итогам Торгов был заключен 15.06.2018, то есть в нарушение указанных сроков.

Кроме того, как отмечает Комиссия, предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимое имущество к покупателю подлежит государственной регистрации.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере закупок и совершение действий, направленных на восстановление нарушенных прав заинтересованных лиц, путем выдачи соответствующих предписаний, антимонопольный орган руководствуется не формальным моментом подписания договора (заключенного по результатам проведения торгов), а возможностью реального восстановления нарушенных прав остальных участников при наличии таких нарушений.

В настоящем случае предметом торгов являлось право на заключение договора купли-продажи недвижимости, исполнение которого фактически является одномоментным - исключительно после государственной регистрации перехода права собственности. Цель заключенного договора считается достигнутой не только для сторон соглашения, но и для иных, не участвующих в сделке лиц.

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание документа (именно договора купли-продажи) еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества.

С учетом разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» даже фактическая передача объекта в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности для иных субъектов еще не означает такого перехода.

Таким образом, принимая во внимание специфичность проведения публичных торгов, в которых подлежат обеспечению интересы не только сторон договора, но и иных лиц, принимавших участие в таких торгах, Комиссия полагает, что момент непосредственного подписания и заключения договора купли-продажи недвижимости (в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности) не имеет правового значения, поскольку судьба имущества фактически не разрешена.

Сохранение принадлежности и статуса имущества в изначальных условиях свидетельствует о наличии реальной возможности у антимонопольного органа восстановить права лиц, ущемленные при участии в конкурентной процедуре, путем, например, ее повторного проведения с этапа, на котором допущено нарушение.

Вместе с тем на заседание Комиссии Заказчиком не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на

недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия считает договор незаключенным.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части нарушения порядка проведения Торгов, в части неправомерного сокращения срока подачи заявок на участие в Торгах.

2. Признать действия Организатора торгов нарушающими пункт 9 статьи 110 Закона о банкротстве, публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством о банкротстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1119/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.06.2018 Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия),

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 20.06.2018 по делу № 1-00-1119/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «ГК «Кварта» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества АО «ППТИ «Смоленскагропромтехпроект» (сообщение № 2560227) (далее — Торги), а именно:

1.

1. Организатору торгов отменить протоколы составленные в ходе проведения Торгов.
2. Организатору торгов вернуть всем участникам ранее поданные заявки на участие в Торгах с указанием о возможности повторной подачи заявки.
3. Организатору торгов внести изменения в Сообщение с учётом решения

Комиссии от 20.06.2018 по делу № 1-00-1119/77-18.

4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 5 (Пяти) дней с момента размещения информации о внесении изменений в Сообщение до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в ЕФРСБ и газете «Коммерсантъ».
6. Организатору торгов разместить в ЕФРСБ информацию о новой дате окончания срока подачи заявок на участие в Торгах, новой дате рассмотрения заявок на участие в Торгах и подведения итогов Торгов.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 17.08.2018.
8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 20.08.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

1.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.