

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-906/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.02.2021 г. Москва

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

при участии лично ., конкурсного управляющего Прудникова А.В. и его представителя,

рассмотрев жалобу (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего Прудникова А.В. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение № 5768246) (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 со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении Организатором торгов заявки Заявителя по причине непоступления задатка.

Организатор торгов против удовлетворения жалобы возражал, представил документы по спорным Торгам.

Жалоба принята и 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 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» (далее - Закон о закупках), а 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 26.10.2014 № 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 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Согласно пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве, 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 указанного закона.

Исходя из текста жалобы Заявитель не согласен с решением Организатора торгов, поскольку Заявителем были соблюдены все требования по времени подачи заявки и внесению задатка для участия в торгах в установленный законодательством срок. Данное обстоятельство подтверждается платежным поручением № 19261 от 13.01.2021, согласно которому задаток в размере 310 000 рублей 00 копеек был перечислен 13.01.2021 на специальный счет должника.

Согласно протоколу № 3647-ОАОФ/1 об определении участников торгов в форме аукциона по продаже имущества от 13.01.2021 по заявке принято решение об отказе в допуске к участию в торгах, так как поступление задатка не подтверждено.

В соответствии с сообщением № 5768246 от 26.11.2020 размер задатка 20 % от цены лота. Задаток вносится по следующим реквизитам:

Получатель: ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ИНН: 9710001358), рас. счет: 40702810800040000186, Банк получателя: ООО МИБ «ДАЛЕНА» г. Москва, БИК 044525371, кор. счет: 30101810845250000371.

Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на счет, указанный Организатором торгов в информационном сообщении. В случае, если поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на момент составления протокола об определении участников торгов, организатором торгов принимается решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах. Суммы внесенных Участниками задатков возвращаются всем Участникам, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней с дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Внесенный Победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с торгов Имущества.

Дата и время окончания подачи заявок: 13.01.2021 в 12:00.

Исходя из текста жалобы задаток в размере 62 000 рублей 00 копеек был перечислен 13.01.2021 в на специальный счет должника, а Организатору торгов было направлено подтверждение оплаты задатка на адрес электронной почты.

Согласно возражениям Организатора торгов по состоянию на 12:05 13.01.2021 на расчетном счете ООО «РАДОГРАД ДЕВЕЛОПМЕНТ» не находилась оплата задатка Заявителя.

В 12:12 по электронной почте от Заявителя. получено письмо с приложенной квитанцией. В соответствии с указанным подтверждением, задаток перечислен 13.01.2021 в 12:00:01.

Принимая во внимание отсутствие акцепта оплаты договора о задатке, а так же отсутствия денежных средств подтверждающих оплату договора о задатке, Организатором торгов было принято решение об отказе в допуске к участию в торгах, по причине несоблюдения условий Торгов.

На заседании Организатор торгов пояснил, что составление протокол об определении участников было осуществлено 13.01.2021 в 12:28.

Вместе с тем, исходя из представленной банком выписки по счету должника денежные средства, перечисленные Заявителем, поступили на счет 13.01.2021 в 12:35.

Комиссия отмечает, что в соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014 (далее — Определение ВС РФ), действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

По мнению Комиссии, столь короткий срок между окончанием подачи заявок и составлением протокола, лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в Торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу. Данные доводы также подтверждаются позицией Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в информационном письме от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства».

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении ВС РФ, торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

Следовательно, как указал суд, исполняя возложенную на него обязанность, организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

По общему правилу, в соответствии с абзацем 1 статьи 849 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), банк обязан зачислять поступившие для клиента денежные средства не позднее дня, следующего за днем поступления в банк соответствующего платежного документа.

Под термином «день», использованным в вышеприведенной статье, следует понимать банковский, или операционный, день, определенным статьей 31 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности», то есть часть рабочего времени банка, когда он осуществляет соответствующие операции. Операционное время определяется кредитной организацией самостоятельно (пункт 1.3 раздела I части III Положения Центрального банка Российской Федерации от 26.03.2007 № 302-П).

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

Как отмечалось ранее, действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников Торгов.

Отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов путем необеспечения объективного временного промежутка для поступления денежных средств, не соответствует целям реализации имущества должника.

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, статьей 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию действия при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений.

В целях обеспечения максимального количества участников на Организатора торгов возложена обязанность обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах.

На основании вышеизложенного, изучив представленные в материалах дела документы и доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов не соответствуют целям проведения Торгов по продаже имущества должника, тем самым нарушают публичный порядок проведения Торгов, а жалоба признается обоснованной.

На заседании Комиссии Организатор торгов заявил о заключении договора с лицом, признанным победителем Торгов 13.01.2021.

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 Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия считает договор незаключенным, а равно у антимонопольного органа отсутствуют препятствия к выдаче обязательного для исполнения предписания.

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.

2. Признать действия Организатора торгов нарушающими публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством о банкротстве, регулирующего проведение публичных торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-906/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.02.2021 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 02.02.2021 по делу № 077/07/00-906/2021,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Конкурсному управляющему Прудникову А.В. (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение № 5768246, далее — Торги), а именно:

1.
  1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.
  2. Предоставить участникам, подавшим заявки на участие в Торгах и внесшим задаток до 13.01.2021 включительно, возможность повторного внесения задатка в случае, если задатки таких участников были возвращены.
  3. Уведомить указанных в пункте 2 настоящего предписания участников Торгов о возможности повторного внесения задатка, при этом отклонение таких участников Торгов, не предоставивших задаток на участие в Торгах, не допускается в случае, если Организатором торгов не доведена до участников торгов информация о возможности повторного направления задатка.
  4. Организатору торгов разместить информацию в источниках, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банкротстве, о новых датах определения участников торгов и подведения итогов Торгов.

5. Организатору торгов пересмотреть заявки с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 02.02.2021 по делу № 077/07/00-906/2021 с учетом сложившегося круга участников.
6. Организатору торгов разместить информацию об итогах проведения Торгов в источниках, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банкротстве.
7. Оператору электронной площадки - ООО «ВЭТП» обеспечить функциональную возможность исполнения Организатором торгов настоящего предписания.
8. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 09.03.2021.
9. Организатору продажи о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 11.03.2021 с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание:

1.
  1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
  2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.