

Иващенко Виктор Петрович (агент)

Конкурсный управляющий должника ООО «КРЕДО»

Алешичев В.В.

117105, г. Москва, а/я 58, Алешичеву В.В.

Организатор торгов

ООО «Инвестиционный агент»

117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, строение 6, ком. 6

АО «ОТП»

117042, г. Москва, пр-д Чечёрский, дом 24

#### РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-456/77-19 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.02.2019

Москва

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

Иващенко В.П. (далее — Заявитель, агент) на действия организатора торгов ООО «Инвестиционный агент» при проведении открытых торгов по продаже имущества должника в форме публичного предложения (сообщение № 3213648 лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Иващенко В.П. (далее — Заявитель, агент) в интересах ИП "... " на действия организатора торгов ООО «Инвестиционный агент» при проведении открытых торгов по продаже имущества должника в форме публичного предложения (сообщение № 3213648 лот № 1).

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, для констатации которых не требуется оценивать влияние действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

По смыслу части 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции вопрос о необходимости выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов (в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов; о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов; об аннулировании торгов), решается антимонопольным органом исходя из конкретных обстоятельств дела, характера допущенных нарушений, а также возможности реального исполнения такого предписания и восстановления нарушенных прав участника торгов.

Федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган с жалобой на действия (бездействие) организатора торгов при проведении торгов, а также установлен порядок рассмотрения таких жалоб, в связи с чем жалоба заявителя правомерно рассмотрена Управлением по существу.

Указанный правовой вывод соответствует позиции, сформированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 22.04.2014 №17974/13. Кроме того, согласно пункту 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016) рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда г. Москвы от 14.03.2018 (резольтивная часть оглашена 14.03.2018) по делу № А40-110273/17-179-155Б ООО «Кредо» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим должника утвержден арбитражный управляющий Алешичев Виктор Васильевич.

Иващенко Виктор Петрович, действующий на основании агентского договора на участие в торгах от 06.12.2018 в интересах Индивидуального предпринимателя Бреивой Гаяне Артаковны обратился с жалобой в УФАС по г. Москве на действия организатора торгов выраженные, по мнению Заявителя, в ненаправлении предложения и подписанного договора купли-продажи с ИП Бреивой Г.А. как со вторым участником торгов.

Как следует из материалов дела, 14.11.2018 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) опубликовано объявление о проведении торгов (№ сообщения 3213648) по продаже имущества ООО «Кредо» в форме аукциона.

Предметом торгов выступало имущество ООО «Кредо» явилось по Лоту № 1: 1.1. Нежилое помещение общей площадью 116,0 кв. м., этаж №2 2. Особые отметки: 2, этаж пом. XXXI. Адрес: 115432, г. Москва, р-н Даниловский, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7. Кадастровый №2 77:05:0002007:3553. 1.2. Нежилое помещение общей площадью 571,7 кв. м., этаж №2 2. Особые отметки: 2, этаж пом. XXXII. Адрес: 115432, г. Москва, р-н Даниловский, пр-т Андропова, д. 18, корп. 7.

Согласно Протоколу о результатах проведения открытых торгов по лоту №2 1 (аукцион 3118) от 24.12.2018 победителем торгов признано ООО «Организатор электронных торгов» (115191, г. Москва, Гамсоновский пер-к., д.2, стр.1, пом.75) с ценой предложения 61 492 628 руб. 80 коп.

Участником лота, сделавшим предпоследнее ценовое предложение, являлся Иващенко Виктор Петрович, действующий в качестве агента в интересах "... " — с ценой предложения 59 955 313 руб. 08 коп.

09.01.2019 между ООО «Организатор Электронных Торгов» (Покупатель) и ООО «Кредо» (Продавец) в лице конкурсного управляющего Алешичева Виктора Васильевича заключен Договор купли-продажи недвижимого имущества. Однако оплата по нему победителем торгов произведена не была. В связи с чем заявитель полагает, что в таком случае конкурсный управляющий обязан направить ему как лицу, занявшему второе место, договор на подписание.

В обоснование своей позиции заявитель ссылается на п. 7 ст. 449.1. ГК РФ, а также на п. 5.14 Положения о

торгах, обязывающие, по его мнению, конкурсного управляющего направить договор участнику, занявшему второе место.

На заседании Комиссии организатор торгов, а также конкурсный управляющий возражали против удовлетворения жалобы заявителя, указывая, что процедура признана несостоявшейся. В связи с чем Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества на торгах обязывает организатора торгов и конкурсного управляющего повторно провести торги, а не заключать договор с иным участником закупки.

Комиссия Управления, рассмотрев доводы заявителя, а также возражения организатора торгов приняла решение о признании жалобы необоснованной.

В соответствии с частью 7 статьи 449.1 ГК РФ в случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. Организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

Согласно п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве, в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Аналогичное регулирование отражено и в п. 5.14 Положения о торгах: в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения указанного предложения, внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Однако, как Установлено Комиссией управления ООО «Организатор Электронных Торгов» не отказывалось и не уклонялось от подписания договора купли-продажи, а напротив, договор купли-продажи недвижимого имущества (нежилых помещений) с победителем торгов подписан 09.01.2019.

Возможность заключения договора со вторым участником торгов не в ситуации уклонения победителя торгов от заключения договора, а именно в ситуации расторжения договора с победителем торгов - законом прямо не урегулирована. В связи с этим, дальнейшие правоотношения из договора купли-продажи регулируются положениями Гражданского кодекса РФ, Положения о торгах и договора купли-продажи о последствиях именно неоплаты победителем торгов полной стоимости имущества в установленный срок.

В настоящем случае Положением о торгах в редакции, утвержденной залоговым кредитором, прямо предусмотрено в п. 9.2, что, в случае уклонения покупателя от оплаты Имущества договор считается расторгнутым во внесудебном порядке. Внесенный задаток в этом случае покупателю не возвращается, а заложенное имущество подлежит повторной продаже в порядке, предусмотренном Положением для стадии, на которой покупатель был признан победителем.

Исходя из условий о продаже заложенного имущества на первых торгах, правовыми последствиями неоплаты имущества победителем торгов являются:

расторжение договора (путем направления соответствующего уведомления),

проведение повторных торгов в соответствии с порядком, установленным тем же Положением о торгах.

Возможность заключения Договора со вторым участником торгов в случае расторжения Договора купли-продажи с победителем торгов положением о торгах формально не предусматривается, и организатор торгов уполномочен в таком случае только провести повторные торги.

Таким образом, в действиях конкурсного управляющего ООО «Кредо» отсутствуют признаки нарушения, выраженные в ненаправлении ИП Бреивой Г.А. как второму участнику торгов предложения и подписанного договора купли-продажи, поскольку Законом о банкротстве (п. 16 ст. 110) и Положением о торгах (п. 5.14.) предусматривается указанная обязанность только в случае уклонения победителя торгов от заключения договора купли-продажи; требование, изложенное в жалобе основано на неверном понимании и неправильном применении Заявителем условий, изложенных в Положении о торгах.

В связи с чем Комиссия управления не находит правовых оснований для признания жалобы заявителя обоснованной.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Иващенко В.П. на действия организатора торгов ООО «Инвестиционный агент», конкурсного управляющего необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 26.02.2019 № ПО/8659/19.

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