

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19680/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.11.2020 Москва

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

при участии <...>, представителя ООО «АукционГарант» - <...> (на основании протокола № 3 от 29.07.2017),

рассмотрев жалобу <...> (далее - Заявитель) на действия ООО «Аукцион Гарант» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5676422, 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.

По мнению Заявителя, в сообщении о проведении Торгов отсутствуют сведения, необходимые для принятия участия в процедуре. Также, по мнению Заявителя, Организатор торгов признал соответствующей заявку участника, не обеспеченную задатком.

Представитель Организатора торгов против удовлетворения доводов жалобы возражал, представили испрашиваемые документы по спорной процедуре.

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 Закона 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 спорных 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.

Исходя из текста жалобы, выставляемая на Торги контора, площадью 383,10 кв.м с кадастровым номером 23:37:0203001:412 не располагается по адресу улица Таманская, д. 3, как это указано в сообщении о проведении торгов.

В возражениях Организатор торгов указал, что в данном сообщении о проведении торгов допущена техническая ошибка. В одном из двадцати трех объектов, а именно по объекту «Контора» ошибочно указана ул. Таманская вместо улицы Парковая.

В этой связи наличие недостоверной информации в сообщении приводит к ограничению круга возможных покупателей и отсутствию спроса на приобретение имущества на Торгах. Эти действия создают условия для воспрепятствования участия в Торгах неограниченного круга лиц, так как информация о существенных характеристиках продаваемого на Торгах имущества должна быть определена точно и подробно.

Из дополнений к жалобе следует, что объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0203001:460, расположены в особо охраняемой природной территории, которая устанавливает ограничения, предусмотренные «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ и Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». В подтверждение данного довода Заявитель указывает на Решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-39335/2014 (Решение в полном объеме изготовлено 12.03.2015).

Согласно судебному акту, должник обратился с заявлением к ответчику с требованиями признать незаконным (недействительным) решение Управления имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа, оформленное письмом от 09 сентября 2014 г. № 27.02-10014, об отказе в предоставлении в собственность ЗАО «Агрокомплекс Витязевский» земельного участка, общей площадью 287669 кв.м., имеющего кадастровый номер <...> :37:0203001:460, расположенного по адресу: г. Анапа, с/о Благовещенский, ООО «Благовещенка», центральная часть землепользования.

Суд сделал вывод, что спорные земельные участки продолжают находиться в пределах особо охраняемых природных территорий, и не подлежат передаче в частную собственность.

По мнению Комиссии, такая информация должна быть доведена до неопределенного круга лиц, так как это может затронуть права потенциальных участников процедуры.

Данная информация явно представляет существенное значение для принятия решения претендентами об участии (либо неучастии) в Торгах, поскольку однозначно может повлиять на возможность победителя Торгов владеть и пользоваться продаваемым имуществом.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

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.

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.

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.

Таким образом, безосновательное сокрытие информации о процедуре, а также указание неверного адреса продаваемого имущества, по мнению Комиссии, нарушает порядок проведения Торгов, лишая правового смысла само их проведение.

В связи с изложенным, доводы жалобы признаются обоснованными.

Также Заявитель указывает, что в нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о

банкротстве, в сообщении отсутствует информация о конкретных обременениях, сроках и наименованиях физических и юридических лиц в пользу которых установлены вышеуказанные обременения.

Комиссией установлено, что в рассматриваемой части, в объявлении о проведении торгов даны все необходимые характеристики объектов Торгов, а также сведения об имеющихся обременениях, указана вся необходимая информация об Организаторе торгов (юридический адрес, электронная почта, телефон).

Исходя из возражений Организатора торгов, всем без исключения заявителям направлялась информация по запросам, в том числе и все имеющиеся договоры аренды. Более того, Заявитель имел возможность задать все интересующие его вопросы и осуществить осмотр объектов заранее, что им сделано не было.

С учетом изложенного, Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

По мнению Заявителя, Организатор торгов признал соответствующей заявку участника <...>, не обеспеченную задатком.

Комиссией установлено что 04.11.2020 заявителем <...> была подана заявка № 0113998 на участие в Торгах. Заявка содержала все предусмотренные Законом о банкротстве, сообщением о проведении торгов сведения и документы.

<...> действовал как агент в интересах принципала Индивидуального предпринимателя <...>

При этом из агентского договора также следует, что задаток оплачивает принципал.

30.10.2020 на счет Организатора торгов поступил задаток от <...> (п/п 728) в размере 2 680 000 рублей., что подтверждается выпиской операций по лицевому счету.

Таким образом, рассмотрев представленную заявку, документы и выписку по счету Организатором торгов было принято решение о допуске данной заявки до участия в Торгах и признания <...> действующим в интересах <...> участником Торгов, а в последующем, победителем процедуры.

Вышеуказанное свидетельствует о необоснованности довода жалобы.

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 довода о неверном указании адреса продаваемого имущества, довода об отсутствии информации о наличии ограничений, в остальной части признать жалобу необоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 9, 10 статьи 110

Закона о банкротстве, публичного порядка Российской Федерации, определенного 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 № 077/07/00-19680/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.11.2020 г. 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 своего решения от 19.11.2020 по делу № 077/07/00-19680/2020,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Центр реализации» (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5676422, лот № 1, 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 обеспечить возврат задатков, ранее поданных для участия в Торгах в случае, если задатки до настоящего времени не возвращены.
  4. Организатору торгов внести изменения в Сообщение с учётом решения Комиссии от 19.11.2020 по делу № 077/07/00-19680/2020.
  5. Организатору торгов назначить новые даты окончания срока подачи заявок, рассмотрения заявок, проведения Торгов в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества, с учетом решения Комиссии от 19.11.2020 по делу № 077/07/00-19680/2020, требованиями действующего законодательства.

6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в ЕФРСБ и газете «Коммерсантъ».

1.

7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 28.12.2020.

8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 30.12.2020 включительно с приложением подтверждающих документов.

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.