РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6286/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.04.2020 г. Москва

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

<...>

в отсутствие <...>, конкурсного управляющего Гореленко Е.В. (извещены надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 13.04.2020 № ПО/19862/20);

рассмотрев жалобу <...> (далее также — Заявитель) на действия конкурсного управляющего Гореленко Е.В (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества ООО «Новый проект» в форме публичного предложения (сообщение № 4681312) (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 неправомерном отклонении его заявки от участия в Торгах.

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», 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.

Решением Арбитражного суда Владимирской области по делу № А11-4119/2017 от 07.08.2018 ООО «Новый проект» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим назначена Гореленко Е.В.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок 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.

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.

В соответствии с указанным извещением дата публикации объявления о проведении Торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 07.02.2020 (далее - Сообщение).

Предметом торгов является следующее имущество: лот №1: Сооружение, назначение: ограждение площадок, площадь: 94,2 м, площадка водозаборных сооружений в южной части г. Покров (33:13:000000:788), Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 1008,2 кв.м, (33:13:090105:382), Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 67, 9 кв.м, (33:13:090108:137), Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 67,8 кв. м, (33:13:090105:374), Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммунально-складских и производственных предприятий V класса вредности различного профиля, общая площадь: 12590 кв. м, (33:13:000000:251), Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 67, 6 кв. м, (33:13:030226:144), Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 12, 6 кв. м, (33:13:090108:139), Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 12 кв. м, (33:13:090108:138). Местонахождение имущества: Владимирская обл., Петушинский р-н, г. Покров.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

Заявитель подал свою заявку на последнем этапе Торгов, длящегося с 25.03.20 09:00 по 31.03.20 18:00.

Из протокола определения участников Торгов от 01.04.2020 (далее - Протокол) следует, что заявка Заявителя отклонена в связи с не поступлением задатка.

Заявитель с указанным основанием отклонения заявки не согласен, считая, что задаток был им внесен.

Организатором торгов представлены письменные возражения, из которых следует, что Заявитель внес задаток в не полном объеме.

Так, согласно представленной банковской выписке со счета должника Заявитель перечислил задаток в размере 437 850,00 руб. При этом согласно Сообщению участник должен внести задаток в размере 10 % от начальной цены лота. При этом начальная цена продажи лота № 1 составляет – 21 892 500,00 руб., следовательно, размер вносимого задатка составляет 2 189 250,00 руб.

Также Организатор торгов пояснил, что задаток от Заявителя поступил 01.04.2020, в то время как из Сообщения следует, что задаток должен быть перечислен в период подачи заявок, в настоящем случае завершавшегося 31.03.2020.

Комиссия оценивает доводы Организатора торгов критически ввиду следующего.

В Протоколе в качестве основания отклонения заявки Заявителя указано «не оплачен задаток». При этом сведения об оплате задатка не в полном объеме отсутствуют.

Вместе с тем из Сообщения на официальном сайте следует, что задаток в размере 10 % от начальной цены лота должен поступить на банковский счет ООО «Новый проект» № 40702810038000050184 в Дополнительном офисе № 9038/01830 Московского банка ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, в период срока приема заявок.

По истечение 25 рабочих дней с даты публикации сведений о торгах, стартовая цена лота снижается на 10% от начальной цены, каждые 7 календарных дней.

Вместе с тем, на электронной торговой площадке Организатором торгов установлены следующие требования:

Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Задаток на интервале	Цена на интервале
10.02.20 09:00	17.03.20 18:00	2 189 250.00 р.	4 378 500.00 р.
18.03.20 09:00	24.03.20 18:00	2 189 250.00 р.	2 189 250.00 р.
25.03.20 09:00	31.03.20 18:00	2 189 250.00 р.	1 200 000.00 р.

В силу пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

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.

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.

Таким образом, учитывая специфику проведения торгов посредством публичного предложения, где начальная цена последовательно снижается, исходя из временного интервала проведения торгов, размер задатка напрямую зависит от начальной цены реализуемого имущества на соответствующем этапе (интервале).

Исходя из установленных Организатором торгов интервалов снижения, размер задатка не меняется в зависимости от временного интервала проведения публичного предложения, что не соответствует требованиям пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

Вместе с тем размер задатка подлежит снижению от установленной для данного периода публичного предложения начальной цены.

В связи с чем, при цене реализуемого имущества 1 200 000, 00 рублей в соответствующем интервале проведения публичного предложения, размер задатка должен составлять 10% от такой цены, а именно 120 000,00 руб.

Таким образом, Организатором торгов не должным образом в извещении, размещенном на сайте электронной торговой площадки, установлен порядок внесения соответствующий задатка.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что отклонение заявки Заявителя обусловлено, размещением на электронной торговой площадке

информации не соответствующей требованиям Сообщения.

Также Комиссия считает необходимым отметить, что согласно пункту 12 статьи 110 Закона о банкротстве решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Таким образом, довод Организатора торгов о несвоевременном поступлении задатка Заявителя отклоняется Комиссией как несостоятельный.

Резюмируя изложенное, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов нарушают пункты 8, 12 статьи 110 Закона о банкротстве, и признает жалобу обоснованной.

В письменных возражениях Организатором торгов заявлено о заключении договора купли-продажи от 10.04.2020 с победителем Торгов.

Вместе с тем Комиссия Управления отмечает, что предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимости 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 организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия управление не усматривает оснований для невыдачи предписания, направленного на восстановление прав Заявителя.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителей на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение частей 8, 12 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).