

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-2185/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.02.2022 г. Москва

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

Председательствующего:

**членов Комиссии:**

**при участии посредством видеоконференцсвязи ....., представителей от ООО «Правовое бюро»,**

**в отсутствие представителей АО «Новые информационные системы» (далее — Оператор ЭТП), извещенного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 10.02.2022 № НП/7374/22),**

рассмотрев жалобу ... (далее - Заявитель) на действия организатора торгов ООО «Правовое бюро» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщения № 7842661, (на сайте Оператора ЭТП - № 19802-ОТПП/46, 19802-ОТПП/47), 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.**

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», 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 России 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, жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Решением Арбитражного суда Ростовской обл. от 24.07.2019 по делу № А53-42231/2018 Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом Индолина» (346480, Ростовская обл., Октябрьский р-он, рабочий поселок Каменоломни, ул. Дзержинского, д. 2Б, ИНН 6125028193, ОГРН 1086125001710, далее — Должник) признано банкротом, в отношении него введено конкурсное производство.

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.

**Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № 7842661 лоты №№ 46, 47 от 14.12.2021).**

**В соответствии с протоколом результатов проведения торгов №1982-ОТГШ/47 от 26.01.2022 .... был признан победителем Торгов.**

**Согласно доводам, изложенным в жалобе, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в превышении установленного законом срока направления договора купли-продажи по результатам Торгов победителю.**

**Кроме того, Заявитель указывает на произвольное изменение Организатором**

**торгов содержания и условий договора купли-продажи, направленного по результатам Торгов, что также нарушает права Заявителя как победителя Торгов.**

**Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения.**

**Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.**

В соответствии с абзацем 2 пункта 7 статьи 110 Закона о банкротстве торги по продаже предприятия проводятся в электронной форме.

Согласно абзацу 4 пункта 20 статьи 110 Закона о банкротстве порядок проведения торгов в электронной форме, требования 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, утверждаются регулирующим органом.

Приказом от 23.07.2015 № 495 Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее также — Порядок; Порядок проведения торгов, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495) утвержден порядок представления организатором торгов заявки на проведение торгов.

Согласно пункту 3.1 части 3 Правил, для проведения торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта заявку на проведение торгов в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью организатора торгов.

К заявке на проведение торгов должен быть приложен проект договора купли-продажи имущества или предприятия, а также подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

Согласно пункту 3.2 части 3 Правил, проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника и подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке, представленные организатором торгов оператору электронной площадки, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в открытом доступе в соответствии с подпунктом "б" пункта 8.1 настоящего Порядка.

Согласно пункту 3.3 части 3 Правил, после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронное сообщение о продаже, проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника и договор о задатке не могут быть изменены, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Комиссия установила, что редакция направленного организатором торгов по результатам Торгов договора купли-продажи существенно отличается по форме и содержанию от размещенного на электронной площадке проекта договора купли-продажи.

В частности:

1. Исключен пункт 1.2. Договора: «Продавец гарантирует, что передаваемое по настоящему Договору Имущество, указанное в п.1.1. Договора никому другому не продано, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит.»;
2. Исключен пункт 1.3. Договора: «Имущество, указанное в п.1.1. Договора, продается в рамках процедуры реализации имущества, проводимой в отношении ООО «Торговый Дом Индолина», дело о банкротстве № А53-42231/2018, в соответствии с нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ.»;
3. Добавлен пункт 4.4. Договора: «Покупатель на момент подписания настоящего Договора осмотрел Имущество, ознакомился с документами и его качественными характеристиками и претензий к Продавцу не имеет.»;
4. Добавлен пункт 5.3. Договора: «В случае уклонения Покупателя от фактического принятия Имущества в установленный в настоящем Договоре срок он уплачивает Продавцу пени в размере 0,194 от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки, но не более 10% от этой стоимости.»;
5. Добавлен пункт 5.4. Договора: «В случае если Покупатель отказывается от принятия Имущества; то настоящий Договор прекращает свое действие с момента уведомления Покупателем Продавца об отказе в получении Имущества, при этом Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере внесенного задатка, указанного в п. 3.2 настоящего Договора.

В предусмотренном настоящим пунктом случае Покупателю возвращаются перечисленные им в счет оплаты Имущества денежные средства за вычетом суммы штрафа. Удержанная сумма денежных средств засчитывается в счет уплаты Покупателем штрафа за неисполнение обязанности по принятию Имущества.».

Комиссия обращает особое внимание на изменение условий договора, касающихся осмотра Имущества, ознакомления с его качественными характеристиками (пункт 4.4. Договора) и констатирующих отсутствие претензий к Продавцу со стороны Покупателя, что обесценивает сам смысл акта приема-передачи Имущества и означает фактическую подмену подписания акта приема-передачи подписанием данного договора.

Включение в Договор подобного условия несет в себе риски для Покупателя, поскольку качественные характеристики Имущества могут измениться в течение срока проведения Торгов или в течение срока с момента подписания Договора до момента передачи Имущества.

Одновременное включение в Договор пунктов 5.3. и 5.4. означает риск убытков для Покупателя, в случае, если на момент подписания акта приема-передачи Имущества обнаружится факт несоответствия Имущества заявленным характеристикам и Покупатель будет вынужден отказаться от принятия имущества, поскольку в таком случае Покупатель будет вынужден выплатить Продавцу штраф и пени.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

При этом согласно пункту 3.3 части 3 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронное сообщение о продаже, проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника и договор о задатке не могут быть изменены, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Таким образом содержание договора, заключенного по результатам торгов будет соответствовать содержанию проекта договора, размещенного ранее на официальном сайте ЕФРСБ и на электронной площадке при проведении Торгов, в противном случае, после подведения итогов публичных процедур организатор торгов был бы вправе изменять условия договоров по своему усмотрению, что противоречит смыслу публичных процедур.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что Заявитель на момент проведения Торгов имел возможность ознакомиться только с проектом договора, размещенным на официальном сайте ЕФРСБ и электронной площадке, а также не мог, и не должен был предвидеть возможность изменения условий договора купли-продажи после подведения итогов Торгов.

Таким образом, факт направления конкурсным управляющим победителю Торгов договора, содержание которого существенно отличается от размещенного ранее проекта договора, с учетом вышеизложенного, является нарушением порядка и процедуры проведения Торгов и пункта 3.3 части 3 Правил.

Организатору торгов надлежало направить победителю Торгов договор купли-продажи в его редакции, размещенной на ЕФРСБ и электронной площадке.

Основываясь на вышеизложенном, Комиссия признает жалобу обоснованной в данной части.

Вместе с тем, относительно довода Заявителя о **нарушении Организатором торгов установленного законом срока направления договора купли-продажи по результатам Торгов победителю, Комиссия установила следующее.**

В соответствии с частью 16 статьи 110 Закона о банкротстве, в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и конкурсному управляющему копии этого протокола.

В течение пяти дней с даты подписания этого протокола конкурсный управляющий

направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Комиссия установила, что 26.01.2022 Организатором торгов были подведены результаты проведения торгов № 19802-ОТПП/46, № 19802-ОТПП/47, победителем на которых было признано ООО «ТБАНКРОТ.РУ» (ИНН 1840100394), действующее на основании агентского договора №23-04/01-22 от 23.01.2022 в интересах Шалахова Эльдара Михайловича с ценой по лотам: № 46 - 453 445 руб. 61 коп.; № 47 - 38 158 руб. 00 коп.

Сообщение о результатах торгов было опубликовано на сайте ЕФРСБ 26.01.2022 (№ 8095351).

При этом 31.01.2022 в 17:46 Организатор торгов направил договоры купли-продажи от 26.01.2022 № 19802-ОТПП/46, № 19802-ОТПП/47 в адрес агента ООО «ТБАНКРОТ.РУ» по электронной почте: mail@tbankrot.ru.

Вместе с тем, оригиналы договоров купли-продажи были направлены в адрес Шалахова Эльдара Михайловича 31.01.2022 в 17:26 почтовым отправлением по адресу: 353730, Краснодарский край, р-н Каневской, ст. Каневская, ул. Краснодарская, 7А, что подтверждается копиями почтовой квитанции и отчета об отслеживании почтового отправления.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушения установленного законом срока направления договоров купли-продажи победителю Торгов со стороны Организатора торгов.

В связи с чем Комиссия признает данный довод необоснованным.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о частичной обоснованности жалобы.

**На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия**

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 3.3 части 3 Порядка проведения торгов, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для **исполнения предписание об**

устранении допущенных нарушений.

1. Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.