

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1772/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.10.2018 г. Москва

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

при участии:

<...> (по решению от 31.10.2016 № А56/74495/2015),

в отсутствие представителей <...> (уведомлен надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 05.10.2018 № ИГ/47893/18),

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия финансового управляющего Костюнина А.В. (далее — Организатор торгов) при проведении открытых электронных торгов по продаже имущества должника путем публичного предложения (сообщение № 3078307 лот № 2) (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, Организатором торгов нарушен порядок проведения Торгов.

Проанализировав заявленные доводы, Комиссия приходит к выводу о возможности рассмотрения указанной жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, исходя из правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представив письменные пояснения.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлении присутствовавшего в заседании представителя Организатора торгов, изучив материалы дела, Комиссия признает жалобу обоснованной по следующим основаниям.

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.

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.

Сообщением о проведении Торгов № 77230382817, опубликованном на сайте газеты «Коммерсантъ» 27.07.2018 и в газете «Коммерсантъ» 28.07.2018, а также в ЕФРСБ № 2881480 (далее - Сообщение), установлено, что Костюнин А.В., действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.10.16 дело №А56-74495/2015 объявляет о проведении открытых электронных торгов по продаже имущества должника путем публичного предложения, на электронной площадке Центра реализации <http://www.centerr.ru> (далее — ЭТП).

В соответствии с Сообщением для участия в Торгах заявитель обязан внести задаток не позднее даты окончания соответствующего этапа публичного предложения в размере 20% от начальной цены лота, что ограничивает, по мнению Заявителя, круг потенциальных участников Торгов и незаконно.

Из возражений Организатора торгов следует, что он руководствовался утвержденным положением об условиях и сроках, начальной цене реализации имущества должника, в том числе путем публичного предложения, которое утверждено определением от 15.05.2018 Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-74495/2015.

Комиссия усматривает данные действия Организатора торгов неправомерными ввиду следующего.

В материалы дела представлено положение об условиях и сроках, начальной цене реализации имущества должника, в том числе путем публичного предложения имущества должника <...> (далее — Положение).

После того как не состоялись первоначальные и повторные торги в форме аукциона, имущество было выставлено на продажу посредством публичного предложения с начальной ценой, составившей 17 131 287,60 руб.

При этом пунктом 6.7 указанного Положения установлено, что задаток на участие в торгах посредством публичного предложения составляет 20%.

Организатор торгов ссылается на то, что размер вносимого задатка на стадии публичного предложения должен исчисляться от начальной продажной цены имущества.

Между тем Организатором торгов не учтено следующее.

Особенность публичного предложения как формы реализации имущества должника состоит в том, что снижение цены происходит поэтапно (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

В рассматриваемом случае продажа осуществлялась именно посредством

публичного предложения, к которому в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве субсидиарно применяются общие правила о продаже предприятия должника.

По смыслу пунктов 8 - 10 статьи 110 Закона о банкротстве для участия в торгах по продаже имущества должника претендент должен вместе с представлением заявки внести задаток в размере и в сроки, установленные Организатором торгов. При этом размер задатка исчисляется от начальной продажной цены предприятия.

Между тем Организатор торгов не учел позицию, указанную в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010.

Законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой Организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей.

Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности Торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов. Между тем указанная обязанность организатором торгов нарушена.

При таких условиях состоявшиеся Торги не могут быть признаны легитимными.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с

нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Следовательно, заключение договора по результатам Торгов, не учитывающее закрепленной в Законе о защите конкуренции процедуры административного контроля со стороны антимонопольного органа, фактически исключает применение оперативных мер, предусмотренных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, лишает обращение с соответствующей жалобой какого-либо юридического смысла, а потому направлено против прав участников Торгов.

Сокращение либо исключение указанного срока направлено на снижение эффективности защиты гражданских прав.

Кроме того, как отмечает Комиссия, предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В контексте компетенции антимонопольного органа, как уполномоченного на осуществление контроля в сфере закупок (Торгов) 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 считает договор незаключенным.

В связи с вышеизложенным, Комиссия признает жалобу Заявителя на действия Организатора торгов обоснованной. В действиях Организатора торгов усматриваются нарушения требований пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатора торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-1772/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.10.2018 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 09.10.2018 по

делу № 1-00-1772/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Финансовому управляющему Костюнину А.В. (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытых электронных торгов по продаже имущества должника путем публичного предложения (сообщение № 3078307 лот № 2) (далее - Торги):

1.
 1. Организатору торгов отменить протоколы составленные в ходе проведения Торгов.
 2. Организатору торгов вернуть заявки и задатки участников Торгов.
 3. Организатору внести изменения в сообщения о проведении Торгов с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 09.10.2018 по делу № 1-00-1772/77-18.
 4. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 13.12.2018.
 5. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 20.12.2019 включительно с приложением подтверждающих документов.

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

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.