

Исх. №04-04/6305 от 27.06.2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов ООО «ГринТау» – <...> – (должностное лицо) (по доверенности №2023.07.21 от 21.07.2023г.), в отсутствие представителя оператора ЭТП, конкурсного управляющего ООО «СК Вирта», представителя заявителя, извещенных надлежащим образом, рассмотрев жалобу заявителя - ООО «Экспо+» (вх. №6299/ж от 13.06.2024г. вх. 6386/ж от 17.06.2024г.) на бездействие оператора электронной торговой площадки АО «ЦДТ», организатора торгов ООО «ГринТау» по возврату задатков при проведении торгов по извещению №105433 размещенное на сайте <https://bankrot.cdtrf.ru/public/undef/card/trade.aspx?id=105433>, лот №1 – Нежилые помещения, расположенные в пристрое, общей пл. 2815,5 кв.м, этаж 1, кадастровый №16:50:100402:2281 (условный №16:50:04:00017:001:0023), с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилые помещения, расположенные в пристрое к жилому дому, общ. пл. 2599 кв.м, кадастровый №16:50:100402:79. Нежилые помещения находятся в разрушенном состоянии до основания фундамента и требуют капитального ремонта. Имущество расположено по адресу: РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, д.101,

У С Т А Н О В И Л А:

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.06.2015г. по делу №А65-28482/2015 ООО «СК ВИРТА» (420061, РТ, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 32/23, офис 66, ОГРН 1121690003511, ИНН 1658132583) признано банкротом, в отношении общества введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.07.2021г. конкурсным управляющим должника утвержден Левчук Юрий Юрьевич (ИНН 165812752780, адрес для направления корреспонденции: 420111, г. Казань, а/я 33), член Ассоциации арбитражных управляющих «Евразия» (115191, г. Москва, ул. Городская, д. 8, офис 38).

Объявление о проведении торгов №11681508 по продаже имущества должника опубликовано на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> 08.06.2023г.

Предмет торгов: Лот № 1 Нежилые помещения, расположенные в пристрое, общей пл. 2815,5 кв.м, этаж 1, кадастровый №16:50:100402:2281 (условный №16:50:04:00017:001:0023), с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилые помещения, расположенные в пристрое к жилому дому, общ. пл. 2599 кв.м, кадастровый №16:50:100402:79. Нежилые помещения находятся в разрушенном состоянии до основания фундамента и требуют капитального ремонта. Имущество расположено по адресу: РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, д.101.

Начальная цена: 6 287 400,00 руб.

Вид торгов: Публичное предложение

Закрытая форма подачи предложений о цене

Прием заявок: с 11.07.2023 09:00 по 14.08.2023 г. 18:00 (Московское время МСК)

Место проведения торгов: Центр дистанционных торгов.

Прием заявок на участие и предложений о цене устанавливается согл. графику: с 09:00 11.07.2023 г. по 18:00 17.07.2023 г. – 6287400,00 руб.; с 09:00 18.07.2023 г. по 18:00 24.07.2023 г. – 5973030,00 руб.; с 09:00 25.07.2023 г. по 18:00 31.07.2023 г. – 5658660,00 руб.; с 09:00 01.08.2023 г. по 18:00 07.08.2023 г. – 5344290,00 руб.; с 09:00 08.08.2023 г. по 18:00 14.08.2023 г. – 5029920,00 руб. (минимальная цена). Согл. ст.139 ФЗ №127-ФЗ с даты определения победителя торгов прием заявок прекращается.

На площадке проведения торгов - www.cdtrf.ru опубликован Протокол №105433 от 18.07.2023 г. «О результатах проведения торгов», согласно которому, победителем торгов признан <...> – (физическое лицо) предложивший наиболее высокую цену - 51 115 111,51 руб.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные и устные пояснения и документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Согласно подпункту «а» пункта 3.1, пункту 4.2 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, выдаче обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В силу положений статей 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) проведение торгов в рамках процедуры банкротства является обязательным.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры — получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Исходя из вышеизложенного, антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

Таким образом, данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам которой 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 июля 2011 года № 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.

Порядок проведения аукциона в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Законом о банкротстве, а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «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 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Относительно довода жалобы о невозврате задатка оператором ЭТП, организатором торгов, поданного для участия в Торгах.

Согласно доводу заявителя, торги проведены с нарушением и признаны недействительными, что подтверждено вступившим в законную силу Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2024г. по делу № А65-28482/2015, последствия недействительности применяются и к выданным обеспечениям. В том числе отсутствуют основания для удержания ЭТП задатка, внесённого ООО «ЭКСПО+» для участия в торгах.

6 июня 2024 года ООО «ЭКСПО+» обратилось в АО «ЦДТ» с письмом о возврате задатка.

7 июня 2024 года АО «ЦДТ» отказало в возврате задатка, указав, что будет рассматривать вопросы о возврате задатков в случае рассмотрения кассационной жалобы организатора торгов ООО «Гринтау» на Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2024 г. по делу А65-28482/2015.

В силу ч. 5 ст. 271 АПК РФ постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Действующий регламент проведения открытых и закрытых торгов в электронной форме на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» не содержит каких-либо положений, предоставляющих возможность оператору ЭТП удерживать задаток при желании организатора торгов совершить какие-либо процессуальные действия.

Согласно представленным письменным пояснениям организатора торгов, п. 2.6. Договора о задатке сумма Задатка не возвращается Заявителю в следующих случаях:

- победы Заявителя на торгах и дальнейшего не заключения им договора купли-продажи с Конкурсным управляющим в течение срока, установленного Федеральным законом №127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)»;
- в случае заключения договора купли-продажи, но не перечисления денежных средств в оплату лота в установленные договором купли-продажи сроки.

В соответствии с п. 3 Договора о задатке в случае победы Заявителя на торгах Задаток Заявителю не возвращается, а засчитывается в счет исполнения обязательства победившего на торгах Заявителя по уплате итоговой цены лота, реализованного на торгах.

Заявитель был признан победителем торгов тем самым задаток не мог быть возвращен.

В соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон

обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Пунктом 3 статьи 401 Гражданского кодекса РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Пунктом 1 статьи 381 Гражданского кодекса РФ, при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

В частности, задаток, внесенный для участия в торгах, должен быть возвращен.

Пунктом 1 статьи 416 ГК РФ, обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2024г. по делу № А65-28482/2015 торги от 18.07.2023 по форме публичного предложения с закрытой формой подачи предложений по цене по продаже имущества общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания Вирта» по лоту №1 - Нежилые помещения, расположенные в пристрое, общей пл. 2815,5 кв.м, этаж 1, кадастровый №16:50:100402:2281 (условный №16:50:04:00017:001:0023), с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилые помещения, расположенные в пристрое к жилому дому, общ. пл. 2599 кв.м, кадастровый №16:50:100402:79, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Восстания, д.101 торги признаны недействительными.

Задаток в размере 1 257 480 руб. был возвращен 19.06.2024 г. (в материалах дела приобщено платежное поручение №10868 от 19.06.2024 г.).

Согласно пункту 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Ввиду того, что торги признаны недействительными имеются основания для возврата Обществу, ставшего победителем торгов, задатка, внесенного для участия в торгах.

Договор купли-продажи недвижимого имущества по результатам торгов не заключен, задаток ООО «Экспо+» возвращен в полном объеме Оператором ЭТП.

Изучив доводы заявителя по делу, позицию организатора торгов, представленные документы, информацию, размещенную на сайте, Комиссия Татарстанского УФАС

России принимает решение по жалобе с учетом правовой позиции, изложенной в определении от 26.04.2022 г. N309-ЭС21-27706 Верховного Суда Российской Федерации.

В определении от 26.04.2022 г. N309-ЭС21-27706 Верховный Суд Российской Федерации указано, что осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в рамках дел о банкротстве, не является безусловным и в каждом случае требует обоснования со стороны антимонопольного органа с точки зрения реализации целей Закона о защите конкуренции. Вывод о наличии оснований для антимонопольного контроля за торгами в конкретных случаях также может быть сделан по результатам проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, если они свидетельствуют о значимости исхода торгов с точки зрения предупреждения и пресечения монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования.

В отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами по продаже имущества в процедурах банкротства должника преследует цель защиты частного интереса: как интереса самого должника, так и интереса его конкурсных кредиторов. При этом при проведении торгов должен обеспечиваться баланс между интересами названных лиц. Проводимые в рамках процедур банкротства (конкурсное производство, процедура реализации имущества гражданина) торги не преследуют в качестве своей основной цели обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках, а произвольное вмешательство антимонопольных органов в их проведение способно негативно повлиять на возможность своевременного и максимального удовлетворения интересов кредиторов от реализации имущества, при том, что за проведением названных торгов осуществляется судебный контроль в рамках дела о банкротстве.

В целях реализации Закона о защите конкуренции Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. N220 утвержден порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке.

Приказ ФАС России от 28.04.2010 г. N220 зарегистрирован в Минюсте РФ 02.08.2010 г. N18026, опубликован 23.08.2010 г. в Бюллетене нормативных актов федеральных органов исполнительной власти N34.

Согласно подпункту "а" пункта 1.1 раздела I Порядка, анализ состояния конкуренции проводится при рассмотрении дел о нарушениях антимонопольного законодательства в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта (хозяйствующих субъектов) и выявления иных случаев недопущения, ограничения или устранения конкуренции.

Проведение анализа состояния конкуренции на товарном рынке в рамках рассмотрения жалоб в порядке статьи 18.1 Законом о защите конкуренции и Порядком не предусмотрено.

Также проведение анализа состояния конкуренции при рассмотрении дел в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции какими-либо иными распорядительными документами ФАС России не установлено.

Материалы дела не содержат однозначных сведений о влиянии торгов на формирование конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования, а также на то, что стороны являются субъектами предпринимательской или иной экономической деятельности. Торги проводились в целях удовлетворения интересов кредиторов должника, заинтересованных в

погашении своих имущественных требований.

Довод заявителя признан необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу заявителя - ООО «Экспо+» (вх. №6299/ж от 13.06.2024 г. вх. 6386/ж от 17.06.2024 г.) на бездействие оператора электронной торговой площадки АО «ЦДТ», организатора торгов ООО «ГринТау» по возврату задатков при проведении торгов по извещению №105433 размещенное на сайте <https://bankrot.cdtrf.ru/public/undef/card/trade.aspx?id=105433>, лот №1 – Нежилые помещения, расположенные в пристрое, общей пл. 2815,5 кв.м, этаж 1, кадастровый №16:50:100402:2281 (условный №16:50:04:00017:001:0023), с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилые помещения, расположенные в пристрое к жилому дому, общ. пл. 2599 кв.м, кадастровый №16:50:100402:79. Нежилые помещения находятся в разрушенном состоянии до основания фундамента и требуют капитального ремонта. Имущество расположено по адресу: РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Восстания, д.101, необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)