

Организатор торгов:

Арбитражный управляющий

<...>

Заявитель:

<...>

ФАС России

ул. Садовая-Кудринская, 11,
Москва,

Д-242, ГСП-5, 123995

ЭТП «Альфалот»

ул. Рихарда Зорге, д. 9/6, офис 13,
эт. 3,

г. Уфа, респ. Башкортостан, 450059

РЕШЕНИЕ

дело № 025/10/18.1-1770/2023

25 декабря 2023 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в составе:

Заместитель председателя комиссии: <...> – начальник отдела контроля торгов и органов власти;

Члены комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти, рассмотрев жалобу <...> (далее - Заявитель), в присутствии:

от Заявителя: представитель не прибыл;

от Организатора торгов: представитель не прибыл;

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба <...> на действия Организатора торгов– Арбитражного управляющего <...> при проведении торгов по продаже «Земельный участок общей площадью 660 +/- 9 кв. м., под индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки, земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34. Кадастровый номер 25:28:050023:209 с жилым домом общей площадью 430,70 кв. м., назначение: жилое, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34. Кадастровый номер 25:28:050023:779; Лот № 1: Земельный участок общей площадью 660 +/- 9 кв. м., под индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки, земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34. Кадастровый номер 25:28:050023:209 с жилым домом общей площадью 430,70 кв. м., назначение: жилое, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34. Кадастровый номер 25:28:050023:779»(извещение № 0104288).

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого

размещения.

Согласно представленных пояснений по результатам проведенных торгов был заключен договор с победителем торгов.

В соответствии со ст. 433 Гражданского кодекса РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Комиссия Приморского УФАС России отмечает, что предметом упомянутого договора является обязанность Организатора торгов передать покупателю объект недвижимости. Однако сведений о том, что указанный договор зарегистрирован в установленном законном порядке Организатором торгов не представлен.

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) 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Таким образом, Законом о банкротстве установлены случаи, при которых проведение торгов является обязательным.

Следовательно, если основанием для проведения торгов послужило прямое указание Закона о банкротстве на обязательность их проведения, то антимонопольные органы уполномочены рассматривать поступающие на процедуру их проведения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Указанная позиция в том числе отражена в письме ФАС России от 13.11.2023 №ГМ/94718/23.

На основании изложенного, Комиссия Приморского УФАС России полагает, что оснований для отказа в рассмотрении жалобы отсутствуют.

По мнению Заявителя, Организатор торгов в нарушение норм действующего законодательства не вернул задаток, внесенный для участия в обжалуемых торгах.

Оценив доводы Заявителя и Организатора торгов, исследовав письменные доказательства, Комиссия установила следующее.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия, а также размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Согласно информационному сообщению размер обеспечения заявки составляет 365 800,00 рублей. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. Подтверждение внесения задатка - платежные документы, направляется при подаче заявки. Возврат задатка осуществляется по реквизитам, с которых он поступил, либо по заявлению с указанием платежных реквизитов для возврата.

26.09.2023 Заявителем внесен задаток, что подтверждается платежным поручением.

Согласно Протоколу №104288-1 о результатах торгов от 02.10.2023 был определен Победитель торгов, предложивший максимальную цену за имущество.

Согласно абзацу 10 пункта 15 статьи 110 Закона о несостоятельности суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня

подписания протокола о результатах проведения торгов. Аналогичное условие уставлено пунктом 2.3 Договора о задатке.

Задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 Гражданского кодекса Российской Федерации), его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о несостоятельности) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

Ввиду вышеизложенного Организатору торгов надлежало в течении 5 рабочих дней вернуть Заявителю задаток в размере 365 800,00 рублей, уплаченный за участие в торгах.

12.10.2023, 16.10.2023, 16.11.2023 Заявителем были направлены заявления на возврат задатка.

В нарушении пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве, Организатор торгов не вернул задаток в размере 365 800,00 рублей в установленные сроки.

<...> не представлено подтверждающих документов и сведений, свидетельствующих об обратном.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов– Арбитражного управляющего <...> при проведении торгов по продаже «Земельный участок общей площадью 660 +/- 9 кв. м., под индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки, земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34. Кадастровый номер 25:28:050023:209 с жилым домом общей площадью 430,70 кв. м., назначение: жилое, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34. Кадастровый номер 25:28:050023:779; Лот № 1: Земельный участок общей площадью 660 +/- 9 кв. м., под индивидуальный жилой дом и хозяйственные постройки, земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34. Кадастровый номер 25:28:050023:209 с жилым домом общей площадью 430,70 кв. м., назначение: жилое, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Малиновая, д. 34.

Кадастровый номер 25:28:050023:779». (извещение № 0104288) обоснованной.

2. Признать Организатора торгов нарушившим абз. 10 п. 15 ст. 110 Закона о банкротстве.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Рассмотреть вопрос о привлечении Организатора торгов к административной ответственности, предусмотренной Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Заместитель председателя Комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы по существу, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия.

2023-9912