

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-819/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.01.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее — Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу ООО «Оценка. Право. Кадастр» (далее — Заявитель) на действия ООО «Аукцион Гарант» (далее также — Организатор торгов), КУ Логинова Г.Е. (далее также — Конкурсный управляющий) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5872058, лот № 1, 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 (бездействие) Организатора торгов в части указаний различной информации на сайте ЕФРСБ, площадке, а также в газете «Коммерсант».

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» (далее - Закон о закупках), 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 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. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

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, Комиссией установлено, что жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы Заявителя Организатором торгов допущены противоречия в опубликованных извещениях на сайте ЕФРСБ, площадке, а также в газете «Коммерсант».

В извещении размещенном на сайте ЕФРСБ указана следующая информация о лоте:

Недвижимое имущество (собственность), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, станица Благовещенская: улица Таманская д.1 - Здание коровника на 120г., 1010,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3905; Здание санпропускника, 238,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3903; здание корни клубниохранилища, 738 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3909; Здание коровника на 200г. (обременение – краткосрочная аренда), 2155,30 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3904; Здание зерносклада, 886,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3906 (обременение – краткосрочная аренда); Здание коровника на 106г., 1556,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3907; Здание весовой, 45,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3908; улица Таманская д.1а – Склад, 16,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4097; Склад, 16,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4096; Диспетчерская, 32,20 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4095; Сторожка, 4,3 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4098; улица Таманская д. 3/1 - Здание гаража, 400,80 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3910 (обременение – краткосрочная аренда); Здание ремонтных боксов, 503,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3896 (обременение – краткосрочная аренда); улица Таманская д. 3/2 - Здание склада, 7,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3902; Административное здание., 188,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3897 (обременение – краткосрочная аренда); Здание мойки, 93,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3900 (обременение – краткосрочная аренда); Здание склада, 638 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3898; Здание котельной, 63,90 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3899; Здание механической мастерской (обременение – краткосрочная аренда), 1411,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3901; улица Парковая, д.3 - Контора, 383,10 кв.м, кадастровый

№23:37:0203001:4124 (обременение – краткосрочная аренда); Пограничный переулок, д.1 - Пилорама, 110 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3870; Склад, 75,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4107; Столярный цех, 333,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3869. В соответствии с материалами дела № А32-39335/2014 объекты капитального строительства, включенные в лот № 1, расположены на земельном участке к/н 23:37:0203001:460, который находится в зоне особо охраняемых природных территорий и не подлежит передаче в частную собственность.

Заявитель отмечает, что исходя из описания объекта торгов следует, что объекты капитального строительства не подлежат передаче в частную собственность, что существенным образом повлияло на наше решение об участии в торгах.

В последующем в данное извещение 13.01.2021 было внесено изменение

Недвижимое имущество (собственность), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, станица Благовещенская: улица Таманская д.1 - Здание коровника на 120г., 1010,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3905; Здание санпропускника, 238,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3903; здание корни клубнихранилища, 738 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3909; Здание коровника на 200г. (обременение – краткосрочная аренда), 2155,30 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3904; Здание зерносклада, 886,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3906 (обременение – краткосрочная аренда); Здание коровника на 106г., 1556,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3907; Здание весовой, 45,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3908; улица Таманская д.1а – Склад, 16,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4097; Склад, 16,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4096; Диспетчерская, 32,20 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4095; Сторожка, 4,3 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4098; улица Таманская д. 3/1 - Здание гаража, 400,80 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3910 (обременение – краткосрочная аренда); Здание ремонтных боксов, 503,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3896 (обременение – краткосрочная аренда); улица Таманская д. 3/2 - Здание склада, 7,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3902; Административное здание., 188,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3897 (обременение – краткосрочная аренда); Здание мойки, 93,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3900 (обременение – краткосрочная аренда); Здание склада, 638 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3898; Здание котельной, 63,90 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3899; Здание механической мастерской (обременение – краткосрочная аренда), 1411,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3901; улица Парковая, д.3 - Контора, 383,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4124 (обременение – краткосрочная аренда); Пограничный переулок, д.1 - Пилорама, 110 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3870; Склад, 75,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4107; Столярный цех, 333,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3869. В соответствии с материалами дела № А32-39335/2014 объекты капитального строительства, включенные в лот № 1, расположены на земельном участке к/н 23:37:0203001:460, который находится в зоне особо охраняемых природных территорий и не подлежит передаче в частную собственность.

Так, Заявитель отмечает, что данное объявление содержит ограничение в передаче в частную собственность касающиеся земельного участка с КН

23:37:0203001:460. При этом данная публикация за 1 день до окончания первого этапа публичного предложения с указанными изменениями существенным образом ограничило конкуренцию на торгах и привело к ситуации невозможности своевременно внести задаток и обеспечить подачу заявки по максимально возможной цене и привлечь максимальный круг лиц, желающих участвовать в торгах.

Вместе с тем, Заявитель отмечает, что на сайте площадки ООО ЭТП «Центр Реализации» данные изменения не были внесены. Также и в газете «Коммерсантъ» № 229 (6950) от 12.12.2020 содержится старый текст, повторяющий текст размещенный на сайте ЭТП.

Комиссия изучив представленные документы и сведения, отмечает, что исходя из представленных документов и сведений, в том числе возражений, в которых Организатор торгов не отрицает и не приводит позицию о правомерности своих действий по не изменению информации на сайте ЭТП и газете, при этом Комиссия отмечает, что Организатор торгов должен способствовать увеличению количества участников торгов, а также получению наиболее выгодной цены за предлагаемое имущество в целях исполнения норма законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем, указанная Организатором торгов информация может ввести участников Торгов в заблуждение и поспособствовать ограничению количества участников.

Также Организатор торгов подтвердил в своих возражениях, что указанные объекты недвижимости не исключены из оборота, уже находятся в частной собственности, следовательно, передача их в частную собственность не может быть запрещена.

При этом Комиссией также было установлено, что срок подачи заявок по первому периоду продлен не был.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на Торги имущества.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, Комиссия признает данный довод жалобы обоснованным и выдает обязательное к исполнению предписание о внесении изменений в извещение, учитывая также то, что информация содержащаяся в извещении должна соответствовать действительности и законодательству Российской Федерации.

Заявитель в жалобе также указывает, что имеются ограничения конкуренции в самой фигуре Организатора торгов, а точнее в его репутации в банковской сфере. Так, Заявитель отмечает, что Организатор торгов имеет один из признаков фирм-однодневок, а именно имеются недостоверные сведения в ФНС при регистрации.

Организатор торгов в письменных возражениях пояснил, что не является фирмой-однодневкой, поскольку ООО «АукционГарант» занимается профессиональной деятельностью по проведению торгов с 2007 года. Также общество аккредитовано при Союзе АУ «Созидание», а также других СРО, является членом Союза

организаторов торгов.

Заявитель как податель жалобы должен представить доказательства подтверждающие доводы жалобы, вместе с тем, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что Организатором торгов 20.01.2021 на сайте ЕФРСБ было размещено сообщение о заключении договора.

Однако, 19.01.2021 Московским УФАС России в адрес Организатора торгов было направлено уведомление № ЕО/2595/21 о приостановлении процедуры.

Вместе с тем, Организатором торгов не были соблюдены сроки установленные Законом о защите конкуренции о недопустимости заключения договора по результатам публичных торгов ранее 10-дневного срока, отведенного на обжалование их результатов, нормоположения именно названных законов следует считать в настоящем случае специальными и имеющими приоритетное значение для разрешения настоящего спора, тем более что требования ст. 18.1 Закона о защите конкуренции носят процедурный характер и определяют порядок обжалования действий организаторов публичных торгов в ходе их проведения, а рассматриваемый в настоящем случае судом спор возник именно из данных правоотношений.

В соответствии с пунктом 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 названного закона, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением указанного требования, является ничтожным.

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание документа еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества.

Как следует из материалов дела, реализации на торгах в настоящем случае подлежало недвижимое имущество, переход права собственности на которое осуществляется в порядке обязательной государственной регистрации (ст.ст. 8.1, 551 ГК РФ).

Согласно п. 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» требования антимонопольного законодательства применяются к гражданско-правовым отношениям.

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 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 то же самое время, Комиссия отмечает, что согласно ч. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В свою очередь, из совокупного толкования требований ч. 1 ст. 166 и ч. 1 ст. 167 ГК РФ следует, что ничтожная сделка является таковой вне зависимости от признания ее ничтожной в судебном порядке и не порождает правовых последствий.

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.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 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 пунктов 9 статьи 110 Закона о банкротстве, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством о банкротстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-819/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.01.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе: руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 25.01.2021 по делу № 077/07/00-819/2021,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Аукцион Гарант» (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5872058, лот № 1, далее — Торги), а именно:

1. Организатору торгов внести изменения в Сообщение с учётом решения Комиссии от 25.01.2021 по делу № 077/07/00-819/2021.

5. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в ЕФРСБ, ЭТП и газете «Коммерсантъ».

6. Организатору торгов разместить в ЕФРСБ информацию о новой дате окончания срока подачи заявок на участие в Торгах, новой дате рассмотрения заявок на участие в Торгах и подведения итогов Торгов.

1. Организатору торгов исполнить настоящее предписание.

2. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России с приложением подтверждающих документов.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.