

Общество с ограниченной ответственностью
«ТрейдСервис»

ИНН 5050126008, КПП 505001001, e-mail: info@riko-group.com, сайт: www.riko-group.com,
Р/С: 40702810540000026952 в ПАО Сбербанк России
К/С: 30101810400000000225 БИК: 044525225

Исх. № ТС- 232 от 10.12.2021 г

Управление Федеральной антимонопольной службы по
Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Заявитель: ООО «ТрейдСервис»

141100, Московская обл., г. Щёлково, ул. Заречная, д. 117
ИНН 5050126008, ОГРН 1165050053112

Место нахождения: 141100, Московская область,
г. Щёлково, Заречная улица, дом 117

Почтовый адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково,
Заречная улица, дом 117 **адрес электронной почты:** <...>

контактный номер телефона: 89037784110

факс: отсутствует

Организатор торгов:

<...>

ИНН: <...>

(Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных
управляющих "Меркурий"»)

Место нахождения и почтовый адрес: Московская обл, г
Щёлково, ул Радиоцентра N5, д 1, кв 7

Адрес электронной почты: gorg_05@mail.ru

Контактное лицо: <...> **Контактный номер тел.:** <...>

Электронная торговая площадка:

АО «Российский аукционный дом» (АО «РАД»)

ОГРН: 1097847233351, ИНН: 7838430413

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер.Гривцова, д.5, лит. В

Контактный номер тел.: 8-800-777-57-57

Адрес электронной почты: support@lot-online.ru

Контактное лицо: отсутствует

ЭТП: [ЭТП РАД \(lot-online.ru\)](http://ЭТП РАД (lot-online.ru))

Сообщение о проведении торгов:

- № 131561 – на <https://lot-online.ru/>
- № 7546114 – на <https://fedresurs.ru/>

Лот: № 2

НМЦ: 56 578 500.00 руб.

ЖАЛОБА на действия организатора торгов

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.11.2019 по делу № А4188301/18 Общество с ограниченной ответственностью «ТК «РИКО» (ИНН 5050089606) (далее – Должник, ООО «ТК «РИКО») признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим утверждена <...> (Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий») (далее – Конкурсный управляющий, Организатор торгов).

В рамках процедуры реализации имущества должника Конкурсным управляющим инициированы торги о продаже имущества посредством проведения публичного предложения.

Данные торги опубликованы 21.10.2021:

- на сайте ЕФРСБ, № сообщения 7546114
- на сайте электронной площадки АО «Российский аукционный дом» (далее – Площадка, АО «РАД»), № сообщения 131561.

В ходе размещения информации о проведении торгов их Организатором было допущено нарушение, выраженное во включении в лот права по несуществующему (прекращенному) договору аренды муниципального земельного участка, а равно донесения до участников ложной информации о наполненности лота.

Подобные действия организатора привели к искусственному укрупнению стоимости лота за счет включения в него несуществующего права и, как следствие, укрупнению залога, что препятствовало подаче заявок заинтересованными в торгах лицами.

Изложенное привело к подаче настоящей жалобы в антимонопольный орган со стороны ООО «ТРЕЙДСЕРВИС» (далее – Общество, Заявитель).

1. Основания подачи жалобы

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов 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.

Из буквального толкования приведенной нормы права следует, что оспорить действия организатора торгов, связанных с нарушением порядка размещения информации о торгах и препятствующие подаче заявки, в антимонопольном органе могут абсолютно любые лица, отвечающие критериям, установленным ч. 2 упомянутой статьи закона, вне зависимости от факта подачи ими заявки на участие в закупочной процедуре, **а лица, такие заявки подавшие – все действия организатора.**

При этом упомянутая норма не содержит временного ограничения подачи жалобы – до или после окончания срока подачи заявок.

Таким образом, упомянутой нормой права круг лиц, обладающих правом на обжалование абсолютно всех действий организатора торгов, ограничен лицами, подавшими заявки на участие в закупке.

Однако, указанной нормой права также предусмотрена возможность для иных лиц обратиться в антимонопольный орган с жалобой на нарушение организатором закупки порядка размещения информации о ее проведении, а также порядка подачи заявок, при условии, что их права и законные интересы могут быть нарушены оспариваемыми действиями организатора.

Изложенный правовой подход, отражающий полномочность обжалования действий Организатора поддерживается судебной практикой, в том числе в решении Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 09.09.2021 № Ф05-20556/2021 по делу № А40247248/2020.

На основании изложенного заинтересованное лицо в порядке ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции вправе, в случае нарушения его прав, обратиться с жалобой в орган.

Таким образом, жалоба Общества на действия организатор подана с соблюдением требований ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, соответственно, основания для оставления жалобы без рассмотрения отсутствуют.

Более того, факт публикации Организатором торгов сообщения о заключении договора также не препятствует подаче жалобы в антимонопольный орган, если последняя подана с соблюдением требований ч. 4 ст. 18.1 упомянутого закона.

В частности, согласно указанной норме, обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган 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.

При этом наличие сведений о договоре в принципе препятствием для рассмотрения поданной в срок жалобы не является, такие сведения при установлении факта правомерности заключения договора могут быть препятствием только лишь для выдачи предписания.

Обратного в законе не содержится.

В настоящем случае, протокол подведения итогов публичного предложения размещен 01.12.2021, соответственно последний срок подачи жалобы с учетом выходных дней 13.12.2021.

При этом согласно сложившейся судебной практике договор, заключенный до истечения срока обжалования действий организатора, не считается заключенным ввиду нарушения Организатором десятидневного моратория.

Изложенное подтверждается и Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2019 № 09АП-18645/2019 по делу № А40-274209/18, согласно которому договор, заключенный до истечения десятидневного срока считается ничтожным ввиду его противоречия закону.

Более того, в рамках данного лота согласно сведениям из сообщения о торгах реализовывалось недвижимое имущество, переход права на которое для третьих лиц считается реализованным с момента регистрации перехода права.

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 N 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, 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.

Указанный правовой подход нашел отражение в Решении Московского УФАС России от 16.09.2020 по делу N 077/07/00-15304/2020.

На основании изложенного поданная жалоба подлежит рассмотрению.

2. Включение в лот несуществующего права и увеличение стоимости лота

При подготовке заявки на участие в процедуре и изучении сообщения Обществом были выявлено включение в лот прав по договору аренды муниципального земельного участка, срок действия которого истек 31.12.2020.

Срок действия данного договора аренды был указан самим организатором торгов, однако сведений о пролонгации данного договора в сообщении не содержалось.

Иными словами, в состав лота в продажу были включены права, которые прекратили свое действие за год до реализации имущества должника, что является серьезнейшим нарушением порядка наполнения лота, выставляемого на продажу.

В частности, согласно ч. 3 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) при продаже предприятия должника отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Несуществующие права не могут быть предметом реализации.

В частности, выставленные в лот права ввиду истечения их срока действия не смогут быть использованы покупателем без применения каких-либо судебных рычагов воздействия (принуждение к пролонгации), которые могут не увенчаться ожидаемым результатом.

Таким образом, подобный предмет в состав лота продаваемого имущества должника в принципе не должен включаться Организатором торгов, как несуществующий.

В противном случае, включение в состав лота предмета, который не несет в себе какой-либо имущественной ценности, способен привести к искусственному увеличению цены продаваемого имущества, которая формируется исходя из ценности каждого предмета продажи.

В свою очередь, искусственно увеличенная цена продажи лота, способна искусственно увеличить цену задатка, составляющую 10% от цены продажи, что указано в размещенном сообщении.

В частности, согласно ст. 110 Закона о банкротстве, размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

При этом увеличенная сумма задатка, внесение которого является обязательным условием возможности побороться за выставленное имущество, способно привести к ограничению количества участников процедуры.

Так, необоснованно увеличенная сумма задатка бесосновательно накладывает на участников процедуры обязанность «раздобыть» увеличенный размер денежных средств для обеспечения своего участия.

В свою очередь, слишком высокая «цена участия» способна повлиять на принятие решения об участии / неучастии в торгах в невыгодном для конкуренции свете.

В частности, как отмечено в Постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2021 № 17АП-206/2021-АК по делу № А71-18489/2019:

«Негативное влияние на конкуренцию путем необоснованного укрупнение лота проявляет себя в ограничении состава участников закупки, поскольку фактически создает дополнительные требования к участникам о необходимости наличия большего объема финансовых ресурсов.

Само по себе формирование лота подобным образом свидетельствует об очевидной утрате интереса к торгам у значительного числа потенциальных участников. Как установлено, хозяйствующие субъекты не имели возможности участвовать в аукционе по финансовым, технологическим причинам в силу того, что в рамках торгов происходит необоснованное укрупнение лотов, следовательно, увеличивается начальная (максимальная) цена по торгам, а также размер задатка и обеспечения исполнения контракта.»

Аналогичный подход нашел отражение также в Решении Московского УФАС России от 20.05.2019 по делу № 077/07/00-564/2019, Решении Кемеровского УФАС России от 11.04.2019 по жалобе N 042/01/18.1-508/2019, Решении Санкт-Петербургского УФАС России от 19.11.2020.

Таким образом, необоснованное включение в предмет лота несуществующего предмета, определение начальной цены лота с учетом такого несуществующего права,

привело к увеличению цены продажи имущества, а равно и к увеличению необходимого для участия задатка.

Указанное привело к ограничению конкуренции на торгах, что требует вмешательства антимонопольного органа.

Ко всему прочему Организатором торгов не раскрыто каким образом формировалась цена лота, состоящего из нескольких предметов, соответственно даже предположить, какой процент стоимости лота заняло несуществующее право, не представляется возможным.

Указанное нарушение являет собой нарушение порядка размещения информации о проведении торгов, поскольку указывает на ложные сведения о продаваемом имуществе, а также препятствует подаче заявки заинтересованным лицам.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. 110 Закона о банкротстве, ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, ООО «ТРЕЙДСЕРВИС»

ПРОСИТ МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УФАС РОССИИ:

- признать настоящую жалобу обоснованной;
- признать в действиях Организатора торгов нарушение положений ст. 110 Закона о банкротстве, ч. 2 ст. 18.1 путем размещения ложной информации о предмете торгов, препятствования подаче заявок;
- выдать обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений, поскольку Организатором нарушен десятидневный мораторий на заключение, а сообщение о размещении договора без государственной регистрации не свидетельствует о разрешении судьбы имущества,

Приложения:

1. Копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего жалобу.

Генеральный директор
ООО «ТРЕЙДСЕРВИС» _____ <...>