



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-3009/2020**

31.07.2020

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 28.04.2020 № 185) в составе:

председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – <...>, представитель – <...> (доверенность № 66 АА 5474731 от 31.05.2019);

организатора торгов – <...> (620000, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 39, а/я 782), представитель – <...> (доверенность № 2307/20 от 23.07.2020);

оператора электронной площадки – Общество с ограниченной ответственностью «Сатурн» (109004, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 64, стр. 2, эт/пом/ком 7/1/32), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-19865 от 17.07.2020) на действия (бездействие) организатора торгов в лице финансового управляющего <...>, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 2209-ОТПП на сайте - <https://seltim.ru>) посредством публичного предложения по продаже имущества должника: земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения автомобильной дороги. Площадь: 41 268 кв.м. кадастровый № (или условный №): 66:59:0203002:428,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 27.07.2020 в 11 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 15798 от 21.07.2020) посредством электронной почты <...> заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 31.07.2020 в 15 час. 30 мин., о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 16232 от 27.07.2020) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Порядок проведения обязательных торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского законодательства РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (утв. Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, далее – Порядок № 495).

Согласно п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда (п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд в силу п. 2 ст. 213.24 Закона о банкротстве принимает решение о введении реализации имущества гражданина.

Участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным (п. 1 ст. 213.9 Закона о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 23.11.2017 по делу № А60-24962/2017 <...> признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Определением Арбитражного суда Свердловской области от 18.03.2019 конкурсным управляющим утвержден <...>.

В соответствии с п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая им для этих целей специализированная организация.

В соответствии с п. 2.6 Порядка № 495 зарегистрированным на электронной площадке лицам присваивается статус организатора торгов, участника торгов.

Организатор торгов в силу п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Сообщение о проведении торгов было опубликовано 21.06.2020 на сайте электронной торговой площадки – <https://seltim.ru> (торги № 2209-ОТПП, далее – сайт ЭТП), а также на сайте ЕФРСБ (номер сообщения - 5126469).

В сообщении о проведении торгов указано, что прием заявок на участие в торгах осуществляется с 12.05.2020 09:00 и заканчивается 14.07.2020 09:00, а также установлены следующие периоды снижения цены.

Дата начала приема заявок	Дата окончания приема заявок	Цена на периоде, руб.	Размер задатка, руб.
22.06.2020 10:00	01.07.2020 23:59	500 000,00	100 000,00
02.07.2020 10:00	11.07.2020 18:00	250 000,00	50 000,00

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу № 2209-ОТПП/1 от 12.07.2020 об определении участников торгов в форме публичного предложения по продаже имущества <...> на участие в торгах подана 1 заявка – <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Протоколом № 2209-ОТПП/2 от 12.07.2020 о результатах торгов в форме публичного предложения по продаже имущества <...> (далее – Протокол № 2209-ОТПП/2 от 12.07.2020) победителем признана <...>.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол № 2209-ОТПП/2 от 12.07.2020 размещен на сайте ЭТП 12.07.2020, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 17.07.2020, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что на основании выписки из ЕГРН собственником земельного участка является <...>, который в 2019 году приобрел земельный участок на торгах при процедуре банкротства должника <...>. Согласно Определению Арбитражного суда Свердловской области от 02.12.2019 года по делу № А60-24962/2017 признаны недействительными торги № 2025-ОТПП по продаже имущества должника <...> в части лота № 3. Признан недействительным договор купли-продажи № 1 от 10.07.2019 между <...> и <...>. До сих пор перерегистрация земельного участка не произведена. Соответственно, организатор торгов не вправе распоряжаться имуществом <...> и реализовывать его на торгах. Своими действиями организатор торгов нарушает права <...>, распоряжаясь чужим имуществом, а также лишая объективной возможности <...> заново участвовать в торгах и приобрести имущество в соответствии с законом.

Организатор торгов отметил, что Определением Арбитражного суда Свердловской области от 02.12.2019 года по делу № А60-24962/2017, оставленным без изменения Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2020, признаны недействительными торги № 2025-ОТПП по продаже имущества должника <...> в части лота № 3. На <...> возложена обязанность осуществить возврат <...> следующего имущества: земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения автомобильной дороги. Площадь: 41 268 кв.м. кадастровый № (или условный №): 66:59:0203002:428. После вступления определения в законную силу организатором торгов 07.02.2020 возвращены денежные средства в размере 299 00,00 рублей <...>, а также подписан акт приема-передачи земельного участка. Таким образом, фактически сторонами были произведены действия, направленные на приведение сторон в первоначальное положение, как последствия признания сделки недействительной.

Сделка в силу п. ст. 166 ГК РФ недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка).

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. 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 (п. 1 и п. 2 ст. 167 ГК РФ).

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 08.04.2020 по делу № А60-24962/2017 обеспечительные меры, принятые Определением Арбитражного суда Свердловской области от 06.08.2019 по делу № А60-24962/2017 в виде наложения ареста в отношении объекта недвижимого имущества – земельный участок с кадастровым № 66:59:0203002:428, а также запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области осуществлять регистрацию перехода прав на объект недвижимого имущества - земельный участок с кадастровым № 66:59:0203002:428, отменены.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в силу п. 5 ч. 2 ст. 14 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) являются вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно ч. 1 ст. 58 Закона № 218-ФЗ права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Конституционный Суд РФ в Определении от 05.07.2001 № 154-О указал, что государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

Согласно представленной организатором торгов выписке из ЕГРН от 28.07.2020 правообладателем земельного участка с кадастровым № 66:59:0203002:428 является <...>.

Доказательств невозможности участия в торгах <...> не представлено.

Согласно ч. 2 ст. 45.1 Закона о защите конкуренции каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, в пределах срока, установленного комиссией.

На основании вышеизложенного Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице <...> нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.