

<...>

2. Конкурсному управляющему Кононову В.Ю.
Москва, 123154, до востребования Кононову В.Ю.

3. ЗАО «Сбербанк-АСТ»
пер. Б. Саввинский, д.12, стр.9, Москва, 119435

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2592/77-17 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.12.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

в присутствии представителя Конкурсного управляющего Кононова В.Ю.

в отсутствие <...>, ЗАО «Сбербанк-АСТ» (надлежащим образом уведомлены
письмом Московского УФАС России от 07.12.2017 № ИШ/63095/17),

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов –
Конкурсного управляющего Кононова В.Ю. (далее — Организатор торгов) при
проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества
должника ООО «ФСТ-КОНТРАКТ» (извещение № 2164770 лот №№ 1, 2) (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

Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в неправомерном отклонении заявки от участия в Торгах.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам названной 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», 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 частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 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 ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должника 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 должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее — Приказ № 495).

В соответствии с решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40- 12867/15 от 23.06.2015 в отношении ООО «ФСТ-Контракт» введена процедура конкурсного производства.

03.11.2017 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве по адресу

www.bankrot.fedresurs.ru размещено сообщение о проведении Торгов № 2164770 о проведении электронных торгов имущества должника посредством публичного предложения.

Предметом Торгов по лоту № 1 является квартира № 94, общей площадью 58,8 кв.м., расположенная на 5 этаже жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/ул. Ленина, д. 84/9, кадастровый (или условный) номер <...> :37:0102001:376; по лоту № 2: квартира № 88, общей площадью 58,8 кв.м., расположенная на 4 этаже жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/ул. Ленина, д. 84/9, кадастровый (или условный) номер <...> :37:0102001:371.

Заявки на участие в торгах путем публичного предложения принимаются с 05.11.2017 с 11.00 до 05.12.2017 до 11.00. Подведение результатов осуществляется 08.12.2017 16.00.

Место проведения торгов: ЗАО «Сбербанк-АСТ» (далее — ЭТП).

Заявки для участия в торгах должны содержать сведения указанные в пункте 11 статьи 110 Закона о банкротстве. К заявке прилагаются: подлинник или нотариальная копия действительной на день представления заявки выписки из ЕГРЮЛ (для юр. лица) или ЕГРИП (для ИП), паспорт (для физ. лица), заверенный перевод на русский язык документов (для иностранного лица), заверенная копия решения об одобрении крупной сделки (если наличие такого решения обязательно), заверенная копия решения об избрании (назначении) руководителя, подлинник или нотариальная копия доверенности (при подаче заявки представителем), платежное поручение или квитанция об оплате задатка с отметкой о списании денежных средств со штампом банка и подписью ответственного работника банка. Задаток составляет 20% от начальной цены и подлежит перечислению на специальный банковский счет должника - ООО «ФСТ - Контракт» (ОГРН 1037700169847, ИНН 7717110761), открытый в ПАО «Сбербанк» № 4070240700810738000115219, получатель - ООО «ФСТ-КОНТРАКТ», БИК 044525225, к/с банка 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, КПП 775001001 (раздел «Правила подачи заявок» Сообщения).

Задаток составляет 20% от начальной цены каждого этапа торгов и подлежит перечислению на банковский счет ЗАО «Сбербанк - Автоматизированная система торгов», основная сумма договора должна поступить на специальный счет должника ООО «ФСТ-Контракт» (ОГРН 1037700169847, ИНН 7717110761), открытый в ПАО «Сбербанк» - 40702810738000115219, получатель ООО «ФСТ-КОНТРАКТ», БИК 044525225, корр. счет банка 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, КПП 775001001.

Согласно сведениям, размещенным на официальном сайте ЗАО «Сбербанк - Автоматизированная система торгов», указан следующий расчетный счет площадки, предназначенный для перечисления денежных средств: 40702810300020038047.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должен содержаться, в том числе размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Между тем, как следует из вышеизложенного, Организатором торгов допущено разночтение в указании реквизитов банковского счета для внесения денежных средств в качестве задатка на участие в Торгах.

Комиссия отмечает, что наличие любых равновесных противоречий, возникающих при работе с Сообщением, является следствием действий Организатора торгов, а следовательно, возникшие противоречия должны трактоваться в пользу более слабой стороны правоотношений (участника Торгов).

С учетом изложенного, участнику необходимо внести задаток на один из указанных выше счетов для допуска к участию в Торгах.

Исходя из доводов жалобы Заявителем в лице представителя по доверенности 25.11.2017 были поданы заявки на участие в Торгах. Как отмечает Заявитель, к заявкам также были приложены чек-ордера на внесение денежных средств (от 24.11.2017 №№ 5001, 5004) на расчетный счет ЭТП.

В соответствии с частью 12 статьи 110 Закона о банкротстве решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается, в том числе в случае, если поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

В соответствии с протоколами об определении участников торгов посредством открытого публичного предложения по лотам №№ 1, 2 от 25.11.2017 заявки, поданные представителем Заявителя, отклонены от участия в Торгах в связи со следующим: поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

На заседании Комиссии Организатором торгов в подтверждение отсутствия поступления задатков на момент составления указанных выше протоколов, а следовательно, и правомерности отклонения заявок Заявителя представлена выписка операций по счету ООО «ФСТ-Контракт» № 40702810738000115219 за период с 01.11.2017 по 08.12.2017.

Комиссией установлено, что данная выписка представлена по счету, являющимся одним из счетов для внесения денежных средств в качестве задатка на участие в Торгах. В указанной выписке отсутствуют сведения о поступлении задатков от имени Заявителя.

Между тем, исходя из представленных Заявителем совместно с жалобой материалов (чек-ордеров от 24.11.2017 №№ 5001, 5004) Комиссией установлено, что

задаток был перечислен Заявителем на расчетный счет ЭТП, а именно: 40702810300020038047.

Вместе с тем на заседании Комиссии Организатором торгов не представлены доказательства непоступления денежных средств Заявителя в качестве задатков на участие в Торгах на данный расчетный счет.

В соответствии с частью 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Как отмечено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Таким образом, ввиду отсутствия доказательств со стороны Организатора торгов об отсутствии поступления задатков Заявителя на момент определения участников Торгов, Комиссией презюмируется обратное.

Резюмируя изложенное, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение части 12 статьи 110 Закона о банкротстве, в связи с чем Комиссией принято решение о признании жалобы Заявителя обоснованной.

На заседании Комиссии Организатором торгов представлены договоры купли-продажи недвижимого имущества от 28.11.2017 № 12, 13 заключенные по итогам проведения Торгов.

В соответствии с частью 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Между тем Комиссия отмечает, что данные договоры не подписаны победителем Торгов, а также не зарегистрированы в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

При этом доказательств обратного Организатором торгов на заседании Комиссии не представлено.

На основании вышеизложенного, Комиссией принято решение о признании жалобы Заявителя обоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение частей 10, 12 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

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

<...>

2. Конкурсному управляющему Кононову В.Ю.
Москва, 123154, до востребования Кононову В.Ю.

3. ЗАО «Сбербанк-АСТ»
пер. Б. Саввинский, д.12, стр.9, Москва, 119435

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-2592/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.12.2017 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 решения Комиссии от 11.12.2017 по делу № 1-00-2592/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Конкурсному управляющему Кононову В.Ю. (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «ФСТ-КОНТРАКТ» (извещение № 2164770 лот №№ 1, 2) (далее — Торги), а именно:

1.
 1. Организатору торгов отменить протоколы об определении участников торгов посредством открытого публичного предложения по лотам №№ 1, 2 от 25.11.2017, составленные в ходе проведения Торгов.
 2. Организатору торгов назначить новую дату и время рассмотрения заявок на участие в Торгов, проведения Торгов.
 3. Организатору торгов уведомить участников, подавших заявки на участие в Торгах, о дате и времени рассмотрения заявок на участие в Торгах, проведения Торгов.
 4. Организатору торгов провести процедуру рассмотрения заявок повторно с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 11.12.2017 по делу № 1-00-2592/77-17, а также с учетом Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
 5. Организатору торгов разместить вышеуказанные изменения в официальных источниках, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 6. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 22.01.2018.
 7. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 29.01.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.