



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

16 июня 2016 года

Дело №А21-3324/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 30 мая 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 16 июня 2016 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Масенковой И.В.
судей Бурденкова Д.В., Зайцевой Е.К.

при ведении протокола судебного заседания: Новожиловой Е.Г.

при участии:

Пиковер С.А – пр. Митюшин А.В., дов. от 03.04.2015

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-6678/2016, 13АП-6680/2016, 13АП-2739/2016, 13АП-2738/2016, 13АП-6679/2016) ООО «Элен», Рыжих Д.А., Воронова И.А., ЗАО «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-ФОР», Маркина М.Ю.

на определение Арбитражного суда Калининградской области от 25.01.2016 по делу № А21-3324/2011 (судья Пахомова Т.В.), принятое

по 1) заявлению **Маркина Михаила Юрьевича к ООО «Ваер», ООО «Элен» и Воронову Игорю Александровичу**

- о признании его первым акцептовавшим оферту в виде публичного предложения о продаже имущества должника ООО «Ваер», сформированного в Лоте №1, а именно: котельная 65,1 кв.м; склад 2279,1 кв.м; цех орудия лова 5104 кв.м. здания 1988 года постройки расположенного на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.) по адресу: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42 за цену в размере 7 000 000 руб.;

- о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 15 января 2015 года, заключенного между ООО «Элен» (организатор торгов), ООО «Ваер» (продавец) и Вороновым Игорем Александровичем (покупатель);
- о применении последствий недействительности ничтожной сделки;

2) заявлению **Пиковер Светланы Анатольевны:**

- о признании ее первой акцептовавшей публичную оферту ООО «Ваер» о заключении договора купли-продажи на торгах в форме публичного предложения имущества ООО «Ваер» лот №1:котельная 65,1 кв.м. Литера П1: склад 2279,1 кв.м. литера Ф1; цех орудия лова 5104 кв.м. литера Я1, здания 1988 года

постройки, расположены на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42 (кадастровый номер 39:15:14 09 03:0004);

- о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015г., заключенного между ООО «Элен», ООО «Ваер» и гражданином Вороновым Игорем Александровичем;

- о применении последствий недействительности сделки - договора-купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015г., заключенного между ООО «Элен», ООО «Ваер» и гражданином Вороновым Игорем Александровичем в виде возврата в собственность ООО «Ваер» нижеуказанного имущества: цех орудия лова, общей площадью 5104 кв.м., литера Я1 с кадастровым номером 39:15:140903:0004:3691/Я1, здание склада общей площадью 2279,1 кв.м, Литера Я1, с кадастровым номером 39:15:140903:0004:6261/П1,п1, расположенные по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, ул. Яблочная, дом 40-42;

- о признании недействительным соглашения от 15.01.2015г. №003769-3/УА об уступке прав и обязанностей по договору на передачу в аренду городских земель от 19.03.2001г., применении последствий недействительности указанной сделки;
- об обязанности ООО «Ваер», в лице конкурсного управляющего, заключить с Пиковер Светланой Анатольевной договор купли-продажи недвижимого имущества: котельная 65,1 кв.м. Литера П1: склад 2279,1 кв.м. литера Ф1; цех орудия лова 5104 кв.м. литера Я1, здания 1988 года постройки, расположены на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42 (кадастровый номер 39:15:14 09 03:0004) на условиях проекта договора купли-продажи, размещенного в сети Интернет на сайте Единого Федерального Реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru (карточка торгов: должник ООО «Ваер», организатор торгов ООО «Элен», вид торгов - публичное предложение, номер торгов ПП-16198/1, лот №1, дата начала торгов 15.12.2014г., дата окончания торгов 13.01.2015г., открытая форма подачи предложения о цене) по цене публичного предложения на дату предоставления заявки, а именно, 12 266 316 руб.).

3) заявлению **Рыжих Дмитрия Алексеевича**:

- о признании недействительными торгов и протокола о результатах проведения торгов от 15 января 2015 года, проведенных ООО «Элен» по продаже недвижимого имущества ООО «Ваер»: котельная 65,1 кв.м., склад 2279,1 кв.м.; цех орудия лова 5104 кв.м., здания 1988 года постройки, расположены на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42:

- о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015г., заключенного между ООО «Элен», ООО «Ваер» и гражданином Вороновым Игорем Александровичем и применении последствий недействительности сделки посредством приведения сторон в первоначальное положение;

- о признании недействительным договора задатка ООО «Элен» с участниками торгов и обязать ООО «Элен» вернуть задатки всем участникам торгов в сумме 3 066 579 руб.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований, привлечены: 1) Закрытое акционерное общество «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот - ФОР»; 2) Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации ГО «Город Калининград», 3) Гловацкий А.Е., 4) Озерянский Н.П.,

установил:

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 13.04.2012 по делу №А21-3324/2011 Общество с ограниченной ответственностью «Ваер» (далее – ООО «Ваер», должник, Общество) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Спиркин А.А.

В процедуре конкурсного производства, Маркиным Михаилом Юрьевичем подано заявление (с учетом уточнений заявленных требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Элен» и Воронову Игорю Александровичу о признании его первым акцептовавшим оферту в виде публичного предложения о продаже имущества должника ООО «Ваер», сформированного в Лоте №1, а именно, котельная 65,1 кв.м, склад 2279,1 кв.м.; цех орудия лова 5104 кв.м. здания 1988 года постройки, расположенного на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049), по адресу: г. Калининград, ул. Яблочная, 40-42 за цену в размере 7000000,00 руб.; о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015, заключенного между ООО «Элен» (организатор торгов), ООО «Ваер» (продавец) и Вороновым Игорем Александровичем (покупатель); о применении последствий недействительности сделки.

Также ПикOVER Светланой Анатольевной подано заявление (с учетом уточнений в порядке статьи 49 АПК РФ) о признании ее первой акцептовавшей оферту ООО «Ваер» о заключении договора купли-продажи на торгах в форме публичного предложения имущества ООО «Ваер», Лот №1: котельная 65,1 кв.м, литера П1: склад 2279,1 кв.м., литера Ф; цех орудия лова 5104 кв.м литера Я1 здания 1988 года постройки, расположенного на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049), по адресу: г. Калининград, ул. Яблочная, 40-42 (кадастровый номер 39:15:14 09 03:0004); о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015, заключенного между ООО «Элен» (организатор торгов), ООО «Ваер» (продавец) и Вороновым Игорем Александровичем (покупатель); о применении последствий недействительности сделки - договора купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015, заключенного между ООО «Элен» (организатор торгов), ООО «Ваер» (продавец) и Вороновым Игорем Александровичем (покупатель) в виде возврата в собственность ООО «Ваер» вышеуказанного имущества: цех орудия лова, общей площадью 5104 кв.м., литера Я1 с кадастровым номером 39:15:140903:0004:3691/Я1, здание склада общей площадью 2279,1 кв.м, литера Ф, с кадастровым номером 39:15:140903:0004:6261/П1,п1, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, ул. Яблочная, дом 40-42;

Кроме того, ПикOVER С.А. просила признать недействительным соглашение от 15.01.2015г. №003769-3/УА об уступке прав и обязанностей по договору на передачу в аренду городских земель от 19.03.2001г., применении последствий недействительности указанной сделки и обязать ООО «Ваер», в лице конкурсного управляющего, заключить с ПикOVER Светланой Анатольевной договор купли-продажи недвижимого имущества: котельная 65,1 кв.м. литера П1: склад 2279,1 кв.м. литера Ф1; цех орудия лова 5104 кв.м. литера Я1, здания 1988 года постройки, расположенного на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.), по адресу: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42 (кадастровый номер 39:15:14 09 03:0004) на условиях проекта договора купли-продажи, размещенного в сети Интернет на сайте Единого Федерального Реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru (карточка торгов: должник ООО «Ваер», организатор торгов ООО «Элен», вид торгов – публичное предложение, номер торгов ПП-16198/1, лот №1, дата начала торгов 15.12.2014г., дата окончания торгов 13.01.2015г., открытая форма подачи

предложения о цене) по цене публичного предложения на дату предоставления заявки, а именно, 12266316 руб.).

Торги оспорены Рыжих Дмитрием Алексеевичем, который просил: признать недействительными торги и протокол о результатах проведения торгов от 15 января 2015 года, проведенных ООО «Элен» по продаже недвижимого имущества ООО «Ваер»: котельная 65,1 кв.м., склад 2279,1 кв.м.; цех орудия лова 5104 кв.м., здания 1988 года постройки, расположены на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42: признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015, заключенный между ООО «Элен», ООО «Ваер» и гражданином Вороновым Игорем Александровичем и применить последствия недействительности сделки посредством приведения сторон в первоначальное положение; признать недействительным договор задатка, заключенный ООО «Элен» с участниками торгов и обязать ООО «Элен» вернуть задатки всем участникам торгов в сумме 3066579 руб.

К участию в деле в качестве ответчиков привлечены: Общество с ограниченной ответственностью «Ваер», Воронов Игорь Александрович, Общество с ограниченной ответственностью «Элен».

Для участия в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, привлечены: Закрытое акционерное общество «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот – ФОР», Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации ГО «Город Калининград», Гловацкий А.Е., Озерянский Н.П.

В обоснование заявлений их податели ссылались на то, что их заявки не допущены к участию в торгах без видимых причин. При этом, заявители предложили более высокую цену приобретения имущества, нежели победитель торгов.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 25.01.2016 заявления удовлетворены частично: Пиковер Светлана Анатольевна признана первой акцептовавшей публичную оферту ООО «Ваер» о заключении договора купли-продажи на торгах в форме публичного предложения имущества ООО «Ваер» лот №1:котельная 65,1 кв.м. Литера П1: склад 2279,1 кв.м. литера Ф1; цех орудия лова 5104 кв.м. литера Я1, здания 1988 года постройки, расположенного на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42 (кадастровый номер 39:15:14 09 03:0004); договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015, заключенный между ООО «Элен», ООО «Ваер» и гражданином Вороновым Игорем Александровичем признан недействительным. Применены последствия недействительности сделки – договора-купли-продажи недвижимого имущества от 15.01.2015, заключенного между ООО «Элен», ООО «Ваер» и гражданином Вороновым Игорем Александровичем в виде возврата в собственность ООО «Ваер» нижеуказанного имущества: цех орудия лова, общей площадью 5104 кв.м., литера Я1 с кадастровым номером 39:15:140903:0004:3691/Я1, здание склада общей площадью 2279,1 кв.м, Литера Я1, с кадастровым номером 39:15:140903:0004:6261/П1,п1, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, ул. Яблочная, дом 40-42. Признано недействительным соглашение от 15.01.2015 №003769-3/УА об уступке прав и обязанностей по договору на передачу в аренду городских земель от 19.03.2001 ООО «Ваер», в лице конкурсного управляющего возложена обязанность, заключить с Пиковер Светланой Анатольевной договор купли-продажи недвижимого имущества: котельная 65,1 кв.м. Литера П1: склад 2279,1 кв.м. литера Ф1; цех орудия лова 5104 кв.м. литера Я1, здания 1988 года постройки, расположены на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42 (кадастровый номер 39:15:14 09 03:0004) на условиях проекта договора купли-продажи, размещенного в сети Интернет на сайте Единого Федерального Реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru (карточка

торгов: должник ООО «Ваер», организатор торгов ООО «Элен», вид торгов – публичное предложение, номер торгов ПП-16198/1, лот №1, дата начала торгов 15.12.2014, дата окончания торгов 13.01.2015г., открытая форма подачи предложения о цене) по цене публичного предложения на дату предоставления заявки, а именно, 12266316 руб.). В удовлетворении заявления Маркина Михаила Юрьевича в части признания его первым акцептовавшим оферту в виде публичного предложения о продаже имущества должника ООО «Ваер», сформированного в Лоте №1, а именно: котельная 65,1 кв.м; склад 2279,1 кв.м; цех орудия лова 5104 кв.м. здания 1988 года постройки, расположенного на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049г.) по адресу: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42 за цену в размере 7 000 000 руб. отказано. В удовлетворении заявления Рыжих Дмитрия Алексеевича о признании недействительными торгов и протокола о результатах проведения торгов от 15 января 2015 года, проведенных ООО «Элен» по продаже недвижимого имущества ООО «Ваер»: котельная 65,1 кв.м., склад 2279,1 кв.м.; цех орудия лова 5104 кв.м., здания 1988 года постройки, расположены на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42; о признании недействительным договора задатка ООО «Элен» с участниками торгов и обязанности ООО «Элен» вернуть задатки всем участникам торгов в сумме 3066579 руб. отказано. Суд первой инстанции посчитал, что организатором торгов неправомерно отклонена заявка Пиковер С.А., учитывая, что сумма задатка внесена ею в надлежащем размере, денежные средства зачислены на счет организатора торгов своевременно, к заявке приложена копия платежного поручения, то есть организатор торгов был осведомлен о поступлении задатка. Оснований для отклонения заявки не имелось. Пиковер С.А. первой акцептовала оферту, в период действия цены 12266316,00 руб. Тот факт, что Пиковер С.А. первой акцептовала оферту в виде публичного предложения, но акцепт не принят, в рассматриваемом случае не дает оснований не считать ее победителем спорных торгов. Протокол от 15.01.2015, определяющий победителя торгов, следует признать не соответствующим требованиям закона, а также порядку Проведения торгов, применяемых в деле о банкротстве и Порядку проведения торгов,. Отклонение заявки Рыжих Д.А. также являлось неправомерным, однако данные обстоятельства не влияют на определение победителя торгов, так как его заявка подана второй по счету. Признание торгов недействительным, само по себе прав Пиковер С.А. не восстановит. Возвращение должником задатков будет затруднительно. Судом также учтено, что протокол от 15.01.2015 об определении победителя торгов, признан недействительным решениями Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области от 22.01.2015 по делу Т-2/2015, от 22.01.2015 по делу Т-3/2015 от 22.01.2015 по делу Т-4/2015. В удовлетворении требований Маркина М.Ю. отказано, поскольку его заявка при внесенном задатке 24.12.2014, поступила лишь 04.01.2015 в 10:00:06 и являлась четвертой по счету. При этом, отклонение заявки признано неправомерным. В удовлетворении требования Рыжих Д.А. в части признания недействительным договоров задатка, заключенных организатором торгов с участниками, отказано, в связи с тем, что суд признал торги состоявшимися. Кроме того, отсутствие нарушения прав и законных интересов участников торгов влечет отказ в признании торгов недействительными. Доводы ЗАО «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-Фор», Рыжих Д.А. о недействительности торгов по причине отсутствия информации об имеющемся залоге в отношении продаваемого имущества ООО «Ваер» признаны несостоятельными, поскольку ЗАО «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-Фор» о включении его требований в реестр требований кредиторов не заявляло. Введение в отношении должника процедуры конкурсного производства изменяет порядок реализации заложенного имущества. О введении в

отношении ООО «Ваер» процедуры несостоятельности ЗАО «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-ФОР» должно было узнать при рассмотрении дела №А21-6801/2013 о погашении записи об ипотеке в связи с банкротством должника.

На определение суда первой инстанции подана апелляционная жалоба Маркиным М.Ю., который просил отменить обжалуемый судебный акт и признать его первым акцептировавшим оферту в виде публичного предложения, заключив с ним договор купли-продажи выставленного на торги имущества по цене 12266316,00 руб.. В обоснование доводов апелляционной жалобы ее податель сослался на то, что уплата задатка может быть произведена только после заключения договора о задатке. В заявке Рыжих Д.А. не указана цена предложения, по которой он был готов приобрести имущество.

Определение суда первой инстанции обжаловано, в свою очередь, ЗАО «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-ФОР», которое просило отменить обжалуемый судебный акт и признать недействительными проведенные торги. В обоснование доводов апелляционной жалобы ее податель сослался на то, что имущество, выставленное на торги, обременено правом залога ЗАО «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-ФОР», и должно было реализовываться с обременением. С открытием конкурсного производства залоговые правоотношения не прекращаются, что следует из разъяснений пункта 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».

На определение суда подана апелляционная жалоба Вороновым И.А., который просил отменить обжалуемый судебный акт, ссылаясь на то, что Пиковер С.А., Рыжих Д.А., Гловацкий А.Е., Маркин М.Ю., Озерянский Н.П. не были допущены к участию в торгах в связи с нарушениями при подаче заявок, в том числе по ценовому порядку и заключению договора задатка. Судом первой инстанции не дана надлежащая правовая оценка объяснениям Воронова И.А.

Определение суда первой инстанции обжаловано Рыжих Д.А., который просил отменить обжалуемый судебный акт в части признания Пиковер С.А. первой акцептовавшей публичную оферту ООО «Ваер» о заключении договора купли-продажи, понуждения ООО «Ваер» в лице конкурсного управляющего заключить с Пиковер С.А. договор купли-продажи недвижимого имущества, признании недействительным соглашения от 15.01.2015 №003769-3/УА об уступке прав и обязанностей по договору на передачу в аренду городских земель от 19.03.2001, и вынести судебный акт об удовлетворении требований Рыжих Д.А. о признании недействительными торгов и протокола о результатах проведения торгов от 15.01.2015, а также признать недействительными договоры задатка ООО «Элен» с участниками торгов, и обязать ООО «Элен» вернуть задаток Рыжих Д.А. В обоснование доводов апелляционной жалобы, ее податель указал на то, что нарушение при проведении торгов влечет признание их недействительными. Суд не принял во внимание уточнение заявленных требований, в которых Рыжих Д.А. просил вернуть задаток только ему.

Определение обжаловано ООО «Элен», которое просило отменить обжалуемый судебный акт и отказать в удовлетворении заявленных требований. В обоснование доводов апелляционной жалобы ее податель сослался на то, что заявка Пиковер С.А. не могла быть принята, поскольку ею не заключен договор задатка, в период подачи заявки с 30.12.2014 по 03.01.2015 задаток не оплачен. В извещении о перечислении задатка от 29.12.2014 не указан период подачи заявки и цена интервала. Заявка Маркина М.Ю. отклонена поскольку в представленной заявке и копии извещения о перечислении задатка Маркин м М.Ю. не указал период подачи заявки. Указанная в заявлении цена отсутствовала в данном периоде

предложения. В заявке Рыжих Д.А. не указан период подачи заявки и цена предложения.

В отзыве на апелляционные жалобы Пиковер С.А. возражала против их удовлетворения, ссылаясь на то, что она первой подала заявку на приобретение спорного имущества. Предоставление участником торгов задатка в соответствии с порядком, указанным в сообщении о проведении торгов, представляет собой акцепт размещенного на электронной площадке договора о задатке. Денежные средства, перечисленные в качестве задатка, не могут быть квалифицированы как имущество, полученное в результате заключения договора купли-продажи, следовательно, их возврат не может являться последствием недействительности договора, заключенного по результатам проведения торгов. К организатору торгов могут быть предъявлены самостоятельные требования о возврате задатка, в том числе за счет денежных средств, поступивших от Пиковер С.А. на расчетный счет должника. Так как победителем торгов в любом случае является Пиковер С.А., даже в случае, если бы были допущены нарушения при проведении торгов, права Маркина М.Ю. или Рыжих Д.А. не могли бы быть восстановлены путем признания торгов недействительными. Удовлетворение требования Рыжих Д.А. повлечет нарушение прав Пиковер С.А., которая первая подала заявку и оплатила задаток. Признание Пиковер С.А. победителем торгов в наибольшей степени соответствует целям конкурсного производства, так как позволяет получить наибольшую сумму от реализации имущества. В апелляционной жалобе Рыжих Д.А. необоснованно ссылается на публичное право. Податель апелляционной жалобы не принял во внимание практику применения порядка заключения договора в рамках дела о банкротстве путем акцепта публичной оферты. Недействительность договора, заключенного по результатам проведения торгов, сама по себе не влечет недействительности торгов. ЗАО «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-ФОР» не предъявило требований в рамках дела о банкротстве, между тем, в деле о несостоятельности предусмотрен специальный порядок реализации имущества, обремененного залогом. Отсутствие у ЗАО «РК «Рыбфлот-ФОР» статуса залогового кредитора при таких обстоятельствах, влечет негативные последствия лишь для самого залогодержателя. Залогодержателем торги не оспорены, положение о порядке проведения торгов также не обжаловалось. Таким образом, суд первой инстанции пришел к верному выводу о том, что залог прекратился после проведения торгов.

Маркиным М.Ю. представлены дополнительные письменные пояснения к апелляционной жалобе, в которых он указал на то, что по условиям проведения торгов, опубликованных в сообщении об их проведении, заключение договора о задатке являлось обязательным условием принятия заявки. Жалоба Маркина М.Ю. на действия организатора торгов признана обоснованной антимонопольным органом, которым предписано аннулировать Протокол об определении участников торгов от 15.01.2015 №0699448. В отличие от Маркина М.Ю., в отношении Пиковер С.А. не имеется решения антимонопольного органа, которым был бы признан незаконным отказ от допуска к участию в торгах. То есть, решение организатора торгов об отказе в допуске Пиковер С.А. к участию в торгах является законным и действующим. Цена, предложенная Маркиным М.Ю., являлась наибольшей ценой, из предложенных лицами, которыми соблюдены правила подачи заявки на участие в торгах.

В судебном заседании апелляционного суда представитель Пиковер С.А. против удовлетворения апелляционных жалоб возражал по мотивам, изложенным в отзыве. Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом, в судебное заседание не явились. С учетом мнения представителя Пиковер С.А. и в

соответствии с положениями статьи 156 АПК РФ, дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав объяснения представителя Пиковер С.А., оценив доводы апелляционных жалоб и дополнительных пояснений, а также отзыва на них, выводы обжалуемого судебного акта, представленные в материалы дела доказательства, апелляционный суд не усматривает оснований для отмены или изменения обжалуемого определения.

Материалами дела подтверждается, что в ходе конкурсного производства в отношении ООО «ВАЕР» произведена реализация имущества должника посредством публичного предложения, лот №1: котельная 65,1 кв.м., склад 2279,1 кв.м.; цех орудия лова 5104 кв.м., здания 1988 года постройки, расположены на земельном участке 1,3897 га (аренда до 06.12.2049), адрес: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42

Объявление о проведении торгов опубликовано 11.11.2014. Организатором торгов являлось ООО «Элен». Торги проводились на электронной торговой площадке по адресу: <http://utender.ru>.

Согласно сведениям, отраженным в публикации, датой начала подачи заявок указано 15.12.2014, в 10:00, датой окончания подачи заявок – 13.01.2015, 00:00. Для участия в публичных торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в публичных торгах с приложением соответствующих документов, заключает с организатором торгов договор о задатке и оплачивает задаток в размере 5% от начальной стоимости Лота. Заявка, представляемые документы должны содержать сведения, соответствующие требованиям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 №54, которым утверждены Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требования к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Положением о продаже имущества должника, публикацией, Положением об определении порядка организации и проведения торгов. Предложения о цене имущества должника представляются участниками торгов одновременно с представлением заявок.

Также в сообщении указано, что торги посредством публичного предложения проводятся в шесть этапов, продолжительность каждого из которых составляет пять календарных дней. Публичные торги проводятся путем понижения начальной цены с закрытой формой представления предложений о цене. Понижение начальной стоимости во 2-3 периоды составляет 30%, в 4-1 период 20%, в 5-й период 12%, в 6-й период 3% от начальной стоимости продажи, равной стоимости, определённой на последний период прошедших торгов – 61331580,00 руб. Начало каждого периода – 10.00.

Таким образом, на интервале с 15.12.2014 по 19.12.2014 цена имущества составляла 61331580,00 руб., на интервале с 20.12.2014 по 24.12.2014 – 42932106,00 руб., на интервале с 25.12.2014 по 29.12.2014 – 24532632,00 руб., на интервале с 30.12.2014 по 03.01.2015 – 12266316,00 руб., с 04.01.2015 по 09.01.2015 – 4906526,40 руб., с 09.01.2015 по 13.01.2015 – 3066579,00 руб.

Сумма задатка по каждому периоду составила 3066579,00 руб.

К сообщению прилагался проект договора купли-продажи, подлежащего заключению по результатам проведения торгов.

Как следует из представленных в материалы дела Протоколов об определении участников торгов, заявка Пиковер С.А., поданная 31.12.2014 в 10:05:01, не допущена, так как не заключен договор о задатке с организатором торгов и сумма задатка не поступила до срока окончания приема заявок. Заявка Рыжих Д.А., поданная 04.01.2015 в 10:00:01, не допущена, так как не соответствует требованиям, установленным Порядком. Заявка Гловацкого А.Е., поданная 04.01.2015 в 10:00:01, не допущена, так как не соответствует требованиям, установленным Порядком. Заявка Маркина М.Ю., поданная 04.01.2015 в 10:00:06, не допущена как не соответствующая требованиям, установленным Порядком. Заявка Озерянского Н.П., поданная 04.01.2015 в 10:08:13, не допущена как не соответствующая требованиям, установленным Порядком. Заявка Воронова Игоря Александровича, поданная 04.01.2015 в 10:35:22, допущена.

Пиковер С.А. предложена цена приобретения имущества – 12266316,00 руб., Вороновым И.А. – 4906526,40 руб., что соответствует цене периода подачи заявок.

Как подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями, Пиковер С.А. сумма задатка перечислена 29.12.2014.

При рассмотрении дела, на основании запроса арбитражного суда установлено, что задатки от лиц, подавших заявки на участие в торгах, поступили в следующие даты: 24.12.2014 от Маркина М.Ю., 26.12.2014 от Рыжих Д.А., 29.12.2014 от Пиковер С.А., Озерянского Н.П., Гловацкого А.Е., 31.12.2014 от Воронова И.А.

По результатам проведения торгов составлен протокол от 15.01.2015, в котором Воронов И.А. признан победителем торгов с ценой предложения 4906526,40 руб., с ним заключен договор купли-продажи объектов недвижимости.

Также, на основании Соглашения от 15.01.2015 №003769-3/УА об уступке прав и обязанности по договору №003769 от 19.03.2001 на передачу в аренду городских земель, Воронову И.А. от ООО «ВАЕР» уступлены права аренды земельного участка, занятого спорными объектами недвижимости.

Положениями статьи 449 ГК РФ предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. При этом, возможность признания недействительным торгов, а также договора, заключенного по результатам торгов, не исключает возможности самостоятельного оспаривания договора по общим правилам ГК РФ, что также следует из разъяснений пункта 44 постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Маркин М.Ю., Пиковер С.А. оспорили договор купли-продажи, заключенный по результатам проведения торгов, считая, что в данном случае, в силу положений закона и нормативных актов, устанавливающих порядок проведения торгов, договор должен был быть заключен с ними, а не с Вороновым И.А.

Порядок заключения договора купли-продажи имущества должника при его реализации в рамках дела о несостоятельности определен положениями статей 110, 139 Закона о банкротстве.

Согласно положениям статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется путем проведения аукциона в случае, если в отношении этого предприятия покупатель не должен выполнять какие-либо условия.

Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое предприятие (далее - победитель аукциона).

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

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 случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

По условиям пункта 3.5.3 Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества ООО «Ваер» посредством публичного предложения, решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если заявка не соответствует требованиям закона, поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола, в иных случаях, установленных законодательством

Как верно установлено судом первой инстанции, заявки Пиковер С.А., Маркина М.Ю., Рыжих Д.А. соответствовали указанным выше требованиям. В нарушение части 1 статьи 65 АПК РФ, ответчики не представили доказательств нарушения каких-либо определенных норм закона или приведенных выше положений при подаче этих заявок.

Заключение договора задатка не является частью заявки на участие в торгах, равно как и не входит в перечень документов, которые должны прилагаться к заявке. Отсутствие договора о внесении задатка не входит в перечень оснований для возврата заявки, который является исчерпывающим.

Кроме того, суд первой инстанции обоснованно сослался на положения действовавшего на момент проведения торгов пункта 4.7. Порядка проведения торгов, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 №54, согласно которому договор о задатке, помимо подписания единого документа, может быть также заключен путем перечисления задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов, что считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

Определенных требований к договору о задатке ни в законе, ни в положении о порядке реализации имущества должника, ни, соответственно, в сообщении о проведении торгов, предусмотрено не было.

Равным образом, в приведенных положениях не содержится обязательных требований указания в заявке интервала сохранения цены имущества, так как он определяется исходя из даты подачи заявки.

Особенности проведения торгов в форме публичного предложения установлены статьей 139 Закона о банкротстве. Пунктом 4 указанной нормы в редакции, действовавшей на момент проведения торгов, предусмотрено, что в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным

участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

В данном случае первым лицом, представившим заявку на участие в торгах и исполнившим обязательство по внесению задатка, как верно указал суд первой инстанции, являлась Пиковер С.А., подавшая заявку в период с 30.12.2014 по 04.01.2015, при реализации имущества по цене 12266316,00 руб., которая и была указана в заявке.

При таких обстоятельствах, проведение торгов должно было быть прекращено 30.12.2014, а договор купли-продажи в отношении имущества должника на условиях проекта, приложенного к сообщению о проведении торгов, равно как и соглашение об уступке прав аренды земельного участка, должен был быть заключен с Пиковер С.А. Оснований для заключения договора с Вороновым И.А. не имелось.

Таким образом, договор купли-продажи имущества должника и соглашение об уступке прав аренды, заключенные с Вороновым И.А., недействительны по основаниям статьи 168 ГК РФ, как заключенные с нарушением приведенных выше положений Закона и нормативных актов, регулирующих порядок проведения торгов посредством публичного предложения.

В силу положений статьи 167 ГК РФ, в качестве последствий недействительности сделки стороны обязаны вернуть все полученное по ней. Руководствуясь приведенной нормой суд первой инстанции правомерно удовлетворил требование Пиковер С.А. о возврате должнику имущества, переданного Воронову И.А. по недействительной сделке.

Пунктом 4 статьи 445 ГК РФ в редакции, действовавшей на момент проведения спорных торгов, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В данном случае, согласно положениям Закона о банкротстве, должник в лице конкурсного управляющего был обязан заключить договор купли-продажи

имущества с Пиковер С.А., по предложенной ею цене, а именно – 12266316,00 руб., акцептовавшей надлежащим образом публичную оферту о продаже имущества.

Поскольку в данном случае имело место уклонение от заключения договора, Пиковер С.А. вправе была заявить соответствующее требование в суд, и это требование правомерно удовлетворено судом первой инстанции.

С учетом изложенного выше, соответствующие требования Маркина М.Ю. о заключении с ним договора купли-продажи имущества не подлежали удовлетворению, так как отсутствовали предусмотренные законом основания для принятия его акцепта, поступившего позднее акцепта Пиковер С.А., после чего прием заявок на участие в торгах должен был быть прекращен. По этим же основаниям не могла быть принята и заявка Рыжих Д.А.

Как следует из буквального смысла положений статьи 449 ГК РФ, и отражено в правовой позиции, изложенной в пункте 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2005 №101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства», иск о признании публичных торгов недействительными, заявленный лицом, права и законные интересы которого не были нарушены вследствие отступления от установленного законом порядка проведения торгов, не подлежит удовлетворению.

Поскольку в данном случае заявка Рыжих Д.А. в любом случае не подлежала принятию, вне зависимости от соответствия или несоответствия ее содержания закону, права указанного лица не могут считаться нарушенными вследствие неверного определения организатором торгов лиц, участвующих в них, что исключало удовлетворение его требований о признании торгов недействительными. Пиковер С.А., Маркиным М.Ю. таких требований не заявлялось.

Заключение договора задатка осуществляется в силу соответствующего обращения лица, желающего принять участие в торгах, и перечисления задатка. Оснований для признания недействительными заключенных договоров задатка не имелось, нарушений закона при их заключении не допущено. Следовательно, не могли быть удовлетворены требования Рыжих Д.А. о возврате задатка в качестве применения последствий недействительности договора о внесении задатка.

Доказательств уклонения должника от исполнения предусмотренной пунктом 15 статьи 110 Закона о банкротстве, с учетом того, что надлежащий протокол о результатах проведения торгов так и не был подписан, не представлено.

Таким образом, требование о возврате Рыжих Д.А. суммы задатка также верно отклонено судом. Ошибочное указание предмета требования как возврат задатка всем участникам торгов, не повлекло, в данном случае, принятия неверного судебного акта.

Таким образом, выводы суда первой инстанции как в части удовлетворения части заявленных требований, так и в части отказа в их удовлетворении законны и обоснованны. Доводы подателей апелляционных жалоб подлежат отклонению.

В заявке Пиковер С.А. имелись сведения о цене приобретения имущества, заявка Рыжих Д.А. не была принята, и не должна была быть принята вне зависимости от ее содержания по причинам, указанным выше.

Как указано ранее, отсутствие договора о внесении задатка в виде отдельного документа при условии внесения задатка не является препятствием к принятию и рассмотрению заявки.

Также, как уже было отмечено, обязательным является указание в заявке цены приобретения, а не цены интервала и периода подачи, которые определяются по факту. Заявки Пиковер С.А. и Маркина М.Ю. указанным требованиям соответствовали. Уплата задатка до наступления периода предложения не нарушает положений о порядке проведения торгов, квалифицирующим фактом в

данном случае является факт наличия задатка на счете должника на момент составления протокола об участии в торгах. Пиковер С.А. выполнены все требования приведенных выше нормативных актов в пределах соответствующего ценового периода, и ранее иных потенциальных участников торгов.

Как следует из материалов дела, по договору уступки прав (требований) от 11.03.2010 Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (цедент) уступил Закрытому акционерному обществу «Рыбопромышленная компания «Рыбфлот-ФОР» (цессионарий) права требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Морская звезда» из кредитных договоров от 13.12.2007 №8626-1522074, от 24.12.2007 №8626-155407, от 19.03.2008 №8626-109908, от 16.04.2008 №8626-113808, а также договоров, обеспечивающих исполнение обязательств по указанным кредитным договорам, в частности, договора ипотеки от 07.09.2007, заключенного с ООО «ВАЕР» в обеспечение обязательств ООО «Морская звезда» из кредитного договора от 07.09.2007 №8626-133807.

Решением Московского районного суда г. Калининграда от 27.02.2009 взыскана задолженность по указанному выше кредитному договору и обращено взыскание на заложенное имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Ваер»: котельная 65,1 кв.м., склад 2279,1 кв.м.; цех орудия лова 5104 кв.м., здания 1988 года постройки, права аренды земельного участка, на котором расположены указанные объекты, площадью 1,3897 га по адресу: г.Калининград, ул.Яблочная,40-42. Определением Московского районного суда г. Калининграда от 12.05.2010 взыскатель в рамках указанного спора заменен на ЗАО «Рыбфлот-ФОР» на основании заключенного с АК Сбербанк РФ (ОАО) договора об уступке прав требования.

Таким образом, реализуемое имущество действительно ранее было обременено залогом в пользу ЗАО «Рыбфлот-ФОР».

Между тем, указанным лицом ни торги, ни сделка, заключенная по их результатам не оспорена.

Кроме того, по смыслу положений статей 18.1, статьи 126 Закона о банкротстве, имущественные требования кредиторов в рамках процедуры конкурсного производства, в том числе основанные на праве залога в отношении имущества должника, могут быть предъявлены исключительно в рамках дела о несостоятельности. Обращение взыскания на заложенное имущество вне рамок дела о банкротстве не допускается. ЗАО «Рыбфлот-ФОР» в деле о несостоятельности о наличии у него статуса залогового кредитора не заявлено. Следовательно, с учетом положений части 2 статьи 9 АПК РФ, статьи 223 АПК РФ, наличие обременения имущества залогом в пользу указанного лица не имело правового значения для определения возможности и порядка его реализации в рамках дела о несостоятельности. Реализация имущества в данном случае осуществляется по основаниям, установленным законом, а не в силу добровольного волеизъявления его собственника, и наличие обременений данного имущества в виде залога препятствием для такой реализации не является, коль скоро специальными положениями Закона о банкротстве не установлено иного.

Учитывая изложенное, определение суда первой инстанции следует оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Руководствуясь статьями п.1 ст. 269, ст. 270-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда Калининградской области от 25.01.2016 по делу № А21-3324/2011 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Председательствующий

И.В. Масенкова

Судьи

Д.В. Бурденков

Е.К. Зайцева

ДЛЯ ОЗНАКОМЛЕНИЯ