

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-16448/2021 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.09.2021

г. Москва

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

при участии представителя <.....>, в отсутствие представителей от <.....>, извещенных надлежащим образом письмами Московского УФАС России от 14.09.2021 № ЕО/55934/21, от 20.09.2021 № ЕО/57348/21,

рассмотрев жалобы <.....> (далее — Заявитель) на действия арбитражного управляющего <.....> (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщения № 7118056 лот 1, 7118228 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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Заявитель выражает несогласие с установленным порядком проведения Торгов.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме

посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

В уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению содержалась информация о том, что в случае отсутствия технической возможности, а также при наличии иных объективных причин невозможности рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи, стороны вправе подать ходатайство об очном рассмотрении жалобы, оформленное надлежащим образом. Указанное ходатайство должно быть направлено не позднее 15:00 (по московскому времени) рабочего дня, предшествующего дню рассмотрения жалобы на электронные почты to77@fas.gov.ru, to77-torgi.mufas@fas.gov.ru.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению Заявителем в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя.

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», 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 26.10.2002 № 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 ВАС России от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

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

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.

Определением Арбитражного суда Московской области от 28.09.2017 г. к производству арбитражного суда принято заявление ПАО «Сбербанк» о признании <.....> несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Московской области от 24.01.2018 г. (рез.часть от 17.01.2018 г.) в отношении <.....> введена процедура реструктуризации долгов. Финансовым управляющим утвержден <.....>.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.06.2018 г. (рез.часть от 19.06.2018 г.) <.....> признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Ребгун Елена Зиновьевна.

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение

№ сообщение № 7118228, лот 1 от 06.08.2021).

На торги выставляется:

Лот № 1: Жилое помещение, площадью 58,3 кв.м. находящееся по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, д. 36 А, пом. 55, кадастровый номер 50:10:0010114:7277.

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение

№ сообщение № 7118056, лот 1 от 06.08.2021).

На торги выставляется:

Лот № 1: Земельный участок, находящийся по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, городское поселение Истра, д. Вельяминово, пер. Березовый, д. 3, кадастровый номер: 50:08:0060303:133.

Согласно доводам, изложенным в жалобе:

1. В тексте сообщения о проведении торгов № 7118228, лот 1 от 06.08.2021 отсутствует информация о собственниках имущества, что нарушает требования ст. ст. 448, 449 ГК РФ.

2. В тексте в сообщении о проведении торгов № 7118056, лот 1 от 06.08.2021 отсутствует информация о собственнике имущества на основании п. 2 статьи 448 ГК РФ, а также информация об обременении, имеющемся на земельном участке, а именно на участке расположен действующий магистральный газопровод, что с учетом установленных охранных зон и конфигурации участка исключает использование его для капитального жилищного строительства. Факт обременения земельного участка подтверждается отметками в землеустроительных документах.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. На основании части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

При подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Так, согласно сообщению о проведении торгов № 7118228, лот № 1 установлено, что предметом торгов является имущество

принадлежащее Тюкульмину С.Н. и <.....> на праве общей долевой собственности ЛОТ № 1:

- Жилое помещение, площадью 58,3 кв.м. находящееся по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, д. 36 А, пом. 55, кадастровый номер 50:10:0010114:7277

Итого, начальная цена лота № 1 – 8 700 000,00 руб.

В соответствии со ст. 244 ГК РФ Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Комиссией установлено, что реализации предмета торгов осуществлялась финансовым управляющим в соответствии с положением о торгах утвержденным кассационным судом, который также пришел к следующим выводам:

«Вопреки выводам суда апелляционной инстанции об обратном, указанным судебным актом суда общей юрисдикции спорное имущество разделено в натуре не было. Право общей собственности супругов на спорное имущество не прекращено, в судебном порядке определены исключительно доли в праве на названное имущество. Определение долей в праве общей собственности не изменяет для имущества супругов режим общей собственности. Данное обстоятельство в совокупности с приведенными нормами права и разъяснениями высшей судебной инстанции означает, что общее имущество супругов подлежит включению в конкурсную массу должника, а в случае его реализации второй супруг имеет право на получение стоимости своей доли в соответствии с установленным судом общей юрисдикции ее размером».

Таким образом, суд кассационной инстанции указал, что имущество подлежит реализации в полном объеме с последующей компенсацией денежных средств в размере 50 % от выручки в пользу супруги Должника.

При таких обстоятельствах, в связи с тем, что доля в натуре выделена не была, сохранился режим общей совместной собственности, имущество реализуется в полном объеме, права <.....> на долю будут прекращены с момента его реализации, 50% от выручки будут перечислены <.....>, то отсутствует необходимость внесения информации о том, кто конкретно является сособственником земельного участка наравне с Должником на праве общей долевой собственности, поскольку данное обстоятельство обременением не является, и не

повлияет на переход права собственности и право пользования этим земельным участком новым собственником.

В связи с чем, Комиссия не усматривает в данном случае нарушений со стороны Организатора торгов, поскольку информация в отношении реализуемого на торгах имущества содержит сведения на основании утвержденного положения о торгах.

2. Согласно сообщению о проведении торгов 7118056, лот 1 установлено, что предметом торгов является имущество принадлежащее <.....> и <.....> на праве общей долевой собственности ЛОТ № 1:

Земельный участок, находящийся по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, городское поселение Истра, д. Вельяминово, пер. Березовый, д. 3, кадастровый номер: 50:08:0060303:133.

Комиссией установлено, что в решении Истринского городского суда по делу № 2-3446/2019 г. определены доли супругов: «признать право общей долевой собственности в равных долях по ½ доли за <.....> и <.....> на земельный участок с кадастровым номером 50:08:060303:133 площадью 830 кв.м. для индивидуального жилищного строительства на землях населенных пунктов, по адресу Московская область, г/о Истра, д. Вельяминово, пер. Березовый, д. 3».

Таким образом, из текста самого судебного акта следует, что имущество является общим.

Действующая судебная практика предусматривает возможность реализации имущества, находящегося в долевой собственности, данная позиция отражена в Определении Верховного суда от 23.06.2019 г. по делу 304-ЭС19-9227.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в сообщении о проведении торгов информации об обременении имущества, Комиссия отмечает, что согласно Выписке из ЕГРЮЛ от 16.09.2021 № 99/2021/417886678 «Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют».

В связи с чем, доводы Заявителя о наличии на земельном участке магистрального газопровода с охранной зоной не находят своего подтверждения.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 14.09.2021 № ЕО/55934/21, от 20.09.2021 № ЕО/57348/21.

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