

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7163/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.05.2022 г. Москва

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

<...>

рассмотрев жалобу <...> (далее также - Заявитель) на действия арбитражного управляющего Чекиса И.А. (далее также - Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8500589, далее - Торги) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов, направленная письмом Краснодарского УФАС России от 06.05.2022 № 44/22.

По мнению Заявителя, в сообщении о проведении Торгов не содержится информация о реализуемом имуществе, являющаяся существенной при принятии решения об участии в процедуре.

Организатор с доводами жалобы не согласился, направил письменные возражения.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила следующее.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам данной 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» (далее - Закон о закупках), 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 ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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 пп. 4 и 7 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

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 органам.

В соответствии с п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пп. 3 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу А32-19488/2021 63/195-Б от 29.07.2020 Мусинова Д.А. признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества. Финансовый управляющий - Чекис И.А.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утверждён Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников 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 должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с указанным извещением дата публикации объявления о проведении Торгов посредством открытого аукциона в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 30.03.2022 (далее — Сообщение).

Дата и время начала подачи заявок: 01.04.2022 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 12.05.2022 17:00.

Дата и время торгов: 20.05.2022 14:00.

Начальная цена лота 8 861 000,00 руб.

Предметом Торгов является здание, назначение: нежилое здание, площадь: 69,2 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0202034:96. Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Красных партизан, 479. Здание, назначение: нежилое здание, площадь: 114,3 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0202034:93. Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Красных партизан, 479. Нежилое здание, назначение: гараж, площадь: 22,3 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0202034:92. Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Красных партизан, 479. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 412 +/- 7 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0202034:57. Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Красных партизан, 479.

Заявитель считает, что Организатором торгов в Сообщении не размещена следующая информация:

1. Сведения о нахождении имущества в безвозмездном пользовании по договору от 01.09.2021 № 16/02;
2. Сведения о нахождении реализуемого имущество в залоге у ПАО Банк ВТБ;
3. Сведения о постановке на кадастровый учет утвержденных границах земельного участка;
4. Неразмещение выписки из ЕГРН, сведений о характеристиках имущества.

Также Заявителем дополнительно был заявлен довод о неправомерном занижении начальной цены продажи имущества.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, указав, что размещенное Сообщение в полной мере отвечает положениям действующего законодательства.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Выехав по месту нахождения имущества, представителем финансового управляющего установлено наличие организаций ООО «КИРТИ» и ИП Котова Е.С. в помещениях должника.

Со слов имеющих на территории сотрудников, имущество представлено организациям в аренду.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного Закона.

В соответствии с абз. 9 п. 7 ст. 213.9 Закона о банкротстве финансовый управляющий вправе заявлять отказ от исполнения сделок гражданина в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (пункт 2 указанной статьи).

Согласно пунктам 1, 2 статьи 102 Закона о банкротстве внешний управляющий в течение трех месяцев с даты введения внешнего управления вправе отказаться от исполнения договоров и иных сделок должника.

Отказ от исполнения договоров и иных сделок должника может быть заявлен только в отношении сделок, не исполненных сторонами полностью или частично, если такие сделки препятствуют восстановлению платежеспособности должника или если исполнение должником таких сделок повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах.

В силу пункта 11 статьи 213.9 отказ от исполнения договоров и иных сделок гражданина может быть заявлен финансовым управляющим по основаниям, предусмотренным статьей 102 настоящего Федерального закона, в течение трех месяцев с даты введения реструктуризации долгов гражданина.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.24 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании гражданина банкротом в случае, если:

гражданином, конкурсными кредиторами и (или) уполномоченным органом не представлен план реструктуризации долгов гражданина в течение срока, установленного настоящим Федеральным законом;

собранием кредиторов не одобрен план реструктуризации долгов гражданина, за исключением случая, предусмотренного пунктом статьи 213.17 настоящего Федерального закона;

арбитражным судом отменен план реструктуризации долгов гражданина;

производство по делу о банкротстве гражданина возобновлено в случаях, установленных пунктом 3 статьи 213.29 или пунктом 7 статьи 213.31 настоящего Федерального закона;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Отказ от исполнения договоров и иных сделок должника может быть заявлен

только в отношении сделок, не исполненных сторонами полностью или частично, если такие сделки препятствуют восстановлению платежеспособности должника или если исполнение должником таких сделок повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах (п. 2 ст. 102 Закона о банкротстве).

В адрес Мусиновой Марианны Андреевны направлено уведомление об отказе от исполнения договора №16/02 безвозмездного пользования нежилыми помещениями от 01.09.2021г., заключенного между Мусиновой Д.А. и Мусиновой М.А.

Соответственно, обременения в отношении имущества должника по договору №16/02 безвозмездного пользования нежилыми помещениями от 01.09.2021г., заключенного между Мусиновой Д.А. и Мусиновой М.А., не имеется.

При этом Комиссией установлено, что в отношении правомерности направления отказа от исполнения договора №16/02 в настоящее время отсутствуют судебные споры, соответствующих судебных актов, вступивших в законную силу, из которых бы следовал факт наличия спорного обременения не имеется.

При таких обстоятельствах, данный довод жалобы о необходимости указания спорных сведений не находит своего подтверждения.

Также в отношении довода об отсутствии сведений об обременении в виде залога в Сообщении Комиссией установлено, что указанный довод не соответствует фактическим обстоятельствам дела, поскольку в Сообщении указано, что имеется обременение в виде ипотеки в пользу Банк ВТБ (ПАО): договор об ипотеке №ВЛ/552018-000524-з01 от 26.12.2018г.

В отношении доводов об отсутствии сведений о постановке на кадастровый учет утвержденных границах земельного участка и неразмещении выписки их ЕГРН по реализуемому имуществу Комиссией установлено, что Сообщение содержит сведения о характеристиках реализуемого имущества.

Более того, действующее законодательство в сфере банкротства не содержит обязанности Организатора торгов по публикации абсолютно всех сведений (характеристик) имущества в Сообщении.

С документами, относящимися к реализуемому имуществу, можно было ознакомиться по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 479, предварительно согласовав дату осмотра с финансовым управляющим по тел.: +7-962-884-84-73 и на электронную почту: ka.esina@mail.ru, о чем также имелось указание в сообщении №8500589 от 30.03.2022.

При этом Заявитель не был лишен права на ознакомление с имуществом, а также с отчетом об оценке имущества оценке 210708-ОН «определение рыночной стоимости недвижимого имущества г. Краснодар ул. Красных Партизан 479», который в полной мере содержит перечень технических и иных документов, связанных с имуществом должника, выставленного на реализацию, и который направлялся всем заинтересованным лицам.

При осуществлении мероприятий по реализации имущества банкротов финансовый управляющий действует в соответствии с требованиями

Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)», Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Приказа Минэкономразвития № 495 от 23.07.2015г. «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям», Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №58 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», иных применимых к отношениям при продаже залогового имущества в ходе реализации имущества гражданина нормативно-правовых актов Российской Федерации.

В свою очередь, Заявителем не приведено нормативного обоснования заявленных доводов.

Комиссия отмечает, что Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Резюмируя вышеизложенное, Комиссией принято решение о признании жалобы в части содержания Сообщения необоснованной.

По доводу Заявителя о заниженной стоимости имущества Комиссия поясняет следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от

30.06.2004 № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

На основании изложенного, антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем; достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенного в отчете оценщика.

В свою очередь, оспариваемое Сообщение содержит сведения о начальной цене продажи в размере 8 861 000,00 руб., в полном соответствии с отчетом об оценке имущества оценке 210708-ОН.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, разрешение вопросов о правомерности установленной начальной цены продажи имущества не относится к компетенции антимонопольного органа, в связи с чем жалоба в указанной части подлежит оставлению без рассмотрения.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь п. 2, п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов в части обжалования начальной цены продажи без рассмотрения, в остальной части — признать жалобу необоснованной.
2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 13.05.2022 № НП/25503/22.

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