

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-5187/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.04.2021

г. Москва

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

рассмотрев жалобу (далее — Заявитель) на действия АУ(далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6088543 лот 1-3) (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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов.

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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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) 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 пунктов 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.

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 пунктом 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.

В соответствии с частью 3 статьи 111 Закон о банкротстве продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат: недвижимое имущество; ценные бумаги; имущественные права; заложенное имущество; предметы, имеющие историческую или художественную ценность; вещь, рыночная стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, в том числе неделимая вещь, сложная вещь, главная вещь и вещь, связанная с ней общим назначением (принадлежность).

Заявитель в жалобе указывает, что обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

К вышеуказанным лотам на сайте ЭТП прилагаются проекты договоров купли-продажи. Согласно п. 1.2 проектов договоров, продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора имущество никому другому не продано, не обещано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

Однако, согласно выписке из ЕГРН на указанные объекты недвижимости наложено несколько ограничений прав и обременений, в частности — ипотека, а также «прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости».

В сообщении о проведении торгов на сайте ЕФРСБ организатор торгов также не указал на наличие обременений и иных ограничений на продаваемые объекты недвижимости. К сообщению о проведении торгов на сайте ЕФРСБ также прилагается идентичный проект договора купли-продажи.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и представил письменные возражения, в которых указал следующее.

Решением Арбитражного суда Томской области от 20.05.2020 г. (резольтивная часть от 15.05.2020 г.), признан несостоятельным банкротом, финансовым управляющим ИП утвержден (ИНН 772823876256, адрес для направления корреспонденции: 115419, г. Москва, а/я 45), член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия».

Определением арбитражного суда Томской области по делу No А67-7799/2018 г. от 23.12.2020 г. утверждено Положение о порядке и условиях продажи предмета залога - квартиры, общей площадью 63,4 кв.м, расположенной по адресу: 634041,

Томская область, г. Томск, ул. Карташова, д.3, кв. 2, кадастровый номер No: 70:21:0200016:2342 в редакции финансового управляющего, изложив при этом пункт 8.4 Положения в следующей редакции: срок для расчета покупателей за приобретенное имущество устанавливается в течение 30 календарных дней со дня заключения договора. Установить начальную стоимость реализации квартиры, общей площадью 63,4 кв.м, расположенной по адресу: 634041, Томская область, г. Томск, ул. Карташова, д.3, кв. 2, кадастровый номер No: 70:21:0200016:2342 в размере 7 008 077,50 руб. (см. Приложение No 4).

Определением арбитражного суда Томской области по делу No А67-7799/2018 г. от 25.12.2020 г. утверждено Положение о порядке и условиях продажи предмета залога - квартиры, кадастровый номер No: 70:21:0200016:2342, площадью 63,4 кв.м, расположенной по адресу: 634041, Томская область, г. Томск, ул. Карташова, д.3, кв. 3 в редакции финансового управляющего. Установить начальную стоимость реализации квартиры, кадастровый номер No: 70:21:0200016:2342, площадью 63,4 кв.м, расположенной по адресу: 634041, Томская область, г. Томск, ул. Карташова, д.3, кв. 2 в размере 7 030 185 руб. (см. Приложение No 5, No6)

Определением арбитражного суда Томской области по делу No А67-7799/2018 г. от 25.12.2020 г. утверждено Положение о порядке и условиях продажи предмета залога - нежилое помещение, общей площадью 121, 7 кв.м., кадастровый (или условный номер): 70:21:0200016:4302, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Гоголя, д. 55, пом. 1041-1046. Установить начальную стоимость реализации нежилого помещения, общей площадью 121, 7 кв.м., кадастровый (или условный номер): 70:21:0200016:4302, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Гоголя, д. 55, пом. 1041-1046 в размере 12 170 000 руб. (см. Приложение No 7).

Имущество, выставленное на торги, является залоговым.

30 декабря 2020 г. и 14 января 2021 г. в соответствии с указанной нормой АУ..... на ЕФРСБ были опубликованы сообщения No 5971219, 5970927, 6004440 (Приложение No8,9,10). В указанных сообщениях указано, что имущество залоговое – соответственно находится под обременением в силу залога.

Частью 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями НО, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

Определениями Арбитражного суда Томской области по делу NoА67 7799/2018 от 23.12.2020 и 25.12.2020 утверждены Положения о порядке и условия: продажи предмета залога.

В соответствии с Положениями о порядке и условиях продажи предмета залога финансовым управляющим 04.02.2021 на сайте <https://-bankrupt.center.ru/> размещено объявление о проведение электронных торгов в форме публичного

предложения по реализации имущества должника - (идентификационный № торгов на электронной площадке ООО «Центр реализации» 0062906).

Дата и время окончания подачи заявок: 19.03.2021.

Указанные торги проводятся в соответствии с Положениями о продаже имущества в рамках обособленных споров о разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговыми кредиторами.

Комиссия оценив представленные документы и сведения отмечает следующее.

На сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве размещены сведения из которых следует, что реализуемое имущество является залоговым, данная информация также следует из Определений Арбитражного суда и Положения о порядке и условиях продажи предмета залога.

При этом согласно пункту 1.1 Проекта договора купли-продажи продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять от Продавца и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора и на основании Протокола о результатах открытых торгов по продаже имущества имущество.

В пункте 1.2 Проекта договора указано, что имущество принадлежит Продавцу на праве собственности. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора имущество никому другому не продано, не обещано, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что имущество покупателю будет передано «чистым», то есть обременение будет снято.

При этом вопросы связанные с передачей имущества покупателю могут быть урегулированы на этапе подписания договора.

Вместе с тем Заявитель на заседание Комиссии не явился и не представил доказательств обратного, таким образом, учитывая фактические обстоятельства дела, Комиссия признает жалобу Заявителя необоснованной.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов необоснованной.

2. Снять ограничения наложенные письмами Московского УФАС России от 05.04.2021 № ЕИ/18384/21, от 29.03.2021 № ЕО/16888/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.