

## 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 110, 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.