

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-2902/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
24.02.2022 г. Москва

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

Председательствующего:

«»,

членов Комиссии:

«»,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей «», ООО «Торговый Дом РБТ»,

рассмотрев жалобу «»(далее - Заявитель) на действия ООО «Торговый Дом РБТ» (далее - Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8141941, лот №7) (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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении 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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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 части 2 статьи 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 частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 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 N 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.

Заявитель в доводах жалобы указывает, что Организатором не была размещена необходимая информация о реализуемом имуществе.

Сообщение о проведении Торгов по продаже имущества должника — нежилого помещения, по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, кадастровый номер 77:05:0001020:3955 площадь 96,5 кв. м., опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 03.02.2022.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) извещение о проведении Аукциона 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.

Комиссией установлено, что в производстве Симоновского районного суда города Москвы находится гражданское дело №2-985/22 (2-10806/2021) по иску Департамента городского имущества города Москвы, Правительства г. Москвы к «...» о признании самовольной постройкой и сносе за счет ответчиков (собственников помещений) здания по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 1, стр. 1,2.

Указанный иск поступил в суд 21.09.2021г., о чем имеется информация на официальном сайте суда в сети Интернет по адресу: <https://mos-gorsud.ru/>).

Определением Симоновского районного суда города Москвы на всё здание с кадастровым номером: 77:05:0001020:1123, по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 1, стр. 1,2 наложен арест до разрешения указанного выше спора (запись в ЕГРН №77:05:0001020:1123-77/055/2021-1).

Однако указанная выше информация не указана Организатором торгов в опубликованном сообщении о проведении Торгов, что также подтвердил Организатор торгов на заседании Комиссии.

Организатор торгов на заседании Комиссии утверждал, что обременение наложено на всё здание, а не на нежилое помещение, являющееся предметом Торгов.

Комиссия указанный довод расценивает критически, поскольку помещение входит в состав здания и является неотъемлемой его частью, здание и входящие в его состав помещения являются цельным объектом.

Кроме того, на заседании Комиссии Организатор торгов подтвердил, что указанные обременения вызовут затруднения при регистрации в Росреестре договора на право собственности.

Между тем, 12.02.2022 до подачи заявки на участие в оспариваемых Торгах Заявителем был направлен запрос в адрес Организатора торгов с требованием о предоставлении уведомления по делу о наличии искового заявления. В ответ на запрос Организатором была предоставлена Заявителю копия искового заявления, свидетельствующая о наличии судебного разбирательства относительно предмета Торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что у Организатора торгов имелась информация об обременении имущества, выставленного на Торги.

Комиссия отмечает, что в соответствии с Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230 по делу № А57-494/2014, действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего состава их участников.

Максимально возможное количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу посредством подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену продаваемого имущества, что в итоге повышает степень удовлетворяемости требований кредиторов должника.

В совокупности вышеизложенного, Комиссией принято решение о признании жалобы Заявителя обоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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