

Решение

<...>

<...>

ООО «МЭТС»

<...>

РЕШЕНИЕ

№052/01/18.1-4123/2021

20 января 2022 года город Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области в составе:

<...>, - <...>

-<...> - <...>

- <...> - <...>

при участии:

- Б<...> - конкурсного управляющего,

без участия М<...>, извещённого надлежащим образом,

рассмотрев жалобу физического лица – М<...> (далее – физическое лицо, заявитель, М<...>) на действия конкурсного управляющего Б<...> (далее также – конкурсный управляющий, организатор торгов, Б<...>.) при проведении торгов по продаже имущества должника ГСК «ЛУЧ-2» с кадастровым номером 50:22:0060703:12481 (номер извещения 7179054),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба М<...> на действия конкурсного управляющего при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ГСК «ЛУЧ-2» с кадастровым номером 50:22:0060703:12481 (номер торгов 7179054).

При обращении в Нижегородское УФАС России заявитель сообщил, что торги проведены Б<...>. со значительными нарушениями положений Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области приняло к рассмотрению жалобу физического лица в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и назначило её рассмотрение на 10.01.2022 10:30 (уведомление о поступлении жалобы от 30.12.2021 № АБ/30171/21).

10.01.2022 заседание Комиссии по рассмотрению настоящего дела отложено до 18.01.2022 до 11 часов 00 минут. Также в заседании Комиссии объявлялся перерыв до 14:00 20.01.2022.

В свою очередь, конкурсный управляющий представил истребованные антимонопольным органом материалы, отражающие обстоятельства проведения рассматриваемых торгов, а также возражения на жалобу М<...>

20.01.2022 Нижегородским УФАС России проведена видеоконференция по рассмотрению жалобы физического лица на действия конкурсного управляющего.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе заявителя, не согласился, факт нарушений антимонопольного законодательства не признал, считает жалобу М<...>. необоснованной, а требования, изложенные в ней, не подлежащими удовлетворению.

Заседание состоялось посредством использования

видеоконференцсвязи.

Изучив доводы жалобы, заслушав конкурсного управляющего, исследовав имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к следующему.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 6 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем в соответствии с частью 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.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- лица, подавшие заявки на участие в торгах;
- иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что М<...> обладает правом на обжалование действий Б<...>

Заявитель жалобы считает, что торги по реализации имущества должника проведены с нарушением действующего законодательства.

Конкурсный управляющий просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу № 052/01/18.1-4123/2020, изучив представленные материалы, выслушав доводы Б<...>., в соответствии со статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.

20.08.2021 конкурсным управляющим должника (ГСК «ЛУЧ-2») Б<...> на сайте www.bankrot.fedresurs.ru опубликовано объявление о публичной реализации земельного участка, под здания нежилого назначения (гаражи), виды разрешённого использования – земли населённых пунктов, площадью 7 267 м², кадастровый номер 50:22:0060703:12481, адрес: Московская область, Люберецкий район, г.п. Красково, ГСК «Луч-2».

Начальная (максимальная) цена – 9 555 966, 93 рубля.

Согласно пункту 2 статьи 111 Закона о банкротстве продажа части имущества должника не должна приводить к невозможности осуществления должником своей хозяйственной деятельности.

Продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 названного Федерального закона, с учётом особенностей, установленных названной статьёй.

В силу пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который

заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
- цена продажи предприятия;
- порядок и срок передачи предприятия покупателю;
- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

При продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

Передача предприятия внешним управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Денежные средства, вырученные от продажи предприятия, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с протоколом определения участников открытых торгов от 30.09.2021 № 71594-ОТПП по лоту № 1 единственную заявку подал С<...>

Согласно протоколу о результатах открытых торгов от 30.09.2021 № 71594-ОТПП/1 победителем торгов признан С<...> с предложенной ценой 3 823 000 рублей. Покупателем является М<...>

Вместе с тем Комиссией Нижегородского УФАС России установлено следующее.

ГСК «Луч-2» признан несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Московской области от 04.09.2018 по делу № А41-2751/2018.

В соответствии с определением Арбитражного суда Московской

области от 20.05.2020 по делу № А41-2751/2018, условиями и порядком торгов, после определения победителя торгов, лицам, в том числе членам ГСК «Луч-2», чьи объекты недвижимости расположены на указанном земельном участке, направлено предложение о преимущественном праве покупки земельного участка.

Ответы от членов ГСК (собственников боксов) принимались по 29.11.2021 включительно.

Конкурсным управляющим направлено предложение о преимущественном праве покупки *всего* земельного участка, что подтверждается текстами писем и публикаций (имеется в материалах дела).

После окончания срока для приёма согласий от лиц имеющих преимущественное право покупки (29.11.2021) подготовлен договор купли-продажи.

01.12.2021 конкурсным управляющим в целях подписания в адрес покупателя М<...>по электронной почте направлен договор купли продажи недвижимого имущества.

Вместе с тем Комиссией Нижегородского УФАС России установлено следующее.

В силу пункта 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.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 27.09.2021 № 2-9181/2021 вынесено решение о передачи части спорного земельного участка членам ГСК «Луч-2».

Таким образом, первоначальное объявление о публичной реализации земельного участка не соответствует действительности и содержит неверные сведения о предмете торгов.

Изложенное свидетельствует о нарушении положений пункта 2 статьи 448 ГК РФ при проведении торгов и обоснованности жалобы заявителя.

Учитывая обстоятельства рассматриваемого дела, а также существо допущенного нарушения, Комиссия Нижегородского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи конкурсному управляющему предписания, направленного на устранение допущенных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьёй 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области

решила:

1. Признать жалобу физического лица – М<...> на действия конкурсного управляющего Б<...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ГСК «ЛУЧ-2» с кадастровым номером 50:22:0060703:12481, номер торгов 7179054, обоснованной.
2. Признать конкурсного управляющего нарушившим требования пунктов 2 статьи 448 ГК РФ.
3. Выдать конкурсному управляющему предписание об устранении допущенных нарушений.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

<...>