

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Грандинвест-СПБ»

Резолютивная часть решения оглашена «12» мая 2023

В полном объеме решение изготовлено «16» мая 2023  
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

представителя ООО «Грандинвест-СПБ» (далее – Заявитель);

представителя АО «РАД» (далее – Организатор торгов);

финансового управляющего должником (далее — Финансовый управляющий);

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Грандинвест-СПБ» (вх.№10646-ЭП/23 от 28.04.2023) на действия Организатора торгов – АО «Российский аукционный дом» при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №10963735, <https://lot-online.ru/> РАД-327678 лот №2, №РАД-327679 лот №4), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Сообщения №РАД-327678, РАД-327679 о проведении торгов посредством публичного предложения размещены на сайте <https://lot-online.ru/> (далее – сайт торгов).

Предметами торгов является: лот №2 — нежилое помещение, общей площадью 394,5 кв. м, этаж: № 1, кадастровый номер 78:36:0005421:1069, по адресу: Санкт-Петербург, Большая Озёрная ул., д. 77, лит. Б, пом. 5-Н; лот №4 — нежилое помещение, общей площадью 10,4 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер 78:36:0005421:1082, по адресу: Санкт-Петербург, Большая Озёрная ул., д. 77, лит. Б, пом. 7-Н.

Дата начала первого интервала: 14.03.2023 17:00.

Дата окончания последнего интервала: 18.05.2023 17:00.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов опубликованы ложные, недостоверные сведения.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

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 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о несостоятельности) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 №48960-ЭП/22 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о несостоятельности торгов.

По смыслу положений Закона о несостоятельности задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры - получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов - определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 № 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 №ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Законом о несостоятельности, а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495 «Об утверждении Порядка 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее — Приказ).

10.03.2023 года на сайте ЕФРСБ <https://old.bankrot.fedresurs.ru/> АО «Российский аукционный дом» опубликовано объявление о проведении торгов, № сообщения 10963735 (далее — Сообщение).

Предметом торгов являлось:

Лот №2 — нежилое помещение, общей площадью 394,5 кв. м, этаж: № 1, кадастровый номер 78:36:0005421:1069, по адресу: Санкт-Петербург, Большая Озёрная ул., д. 77, лит. Б, пом. 5-Н.

Лот №4 — нежилое помещение, общей площадью 10,4 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер 78:36:0005421:1082, по адресу: Санкт-Петербург, Большая Озёрная ул., д. 77, лит. Б, пом. 7-Н.

Согласно доводам жалобы, нарушение прав и законных интересов Заявителя со стороны Организатора торгов выразилось в указании в сообщении о проведении торгов недостоверной и неполной информации о реализуемом имуществе, а именно: до потенциальных участников торгов Организатором торгов не доведена информация о том, что реализуемое имущество находится в долевой собственности.

На момент публикации сообщений (10.03.2023 года) ½ доля нежилого помещения общей площадью 394,5 кв.м. кадастровый номер 78:36:0005421:1069, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озёрная, д. 77, литера. Б, пом. 5-Н и ½ доля нежилого помещения, общей площадью 10,4 кв.м., этаж: №1, кадастровый номер 6:36:0005421:1082, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Озёрная, д. 77, литера. Б, пом. 7-Н принадлежали и в настоящее время принадлежат Дубко Оксане Владимировне.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и на заседании Комиссии представил письменные возражения, а также иные истребованные антимонопольным органом документы.

Комиссия изучив позиции сторон, а также представленные документы приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении процедуры реализации имущества гражданина.

При принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Согласно части 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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 указанного Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Частью 4 вышеназванной статьи Закона о банкротстве установлено, что продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 указанного Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с частью 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с названным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

- подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 указанного закона;
- о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;
- о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный

управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного закона, с учетом особенностей, установленных приведенной статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Учитывая изложенное, продажа имущества должника производится на основании положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов выполняет следующие функции, в том числе: публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов; принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; определяет участников торгов; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Также, согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, помимо прочего, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием и размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Таким образом, Организатор торгов обязан указать в сообщении о проведении торгов состав, характеристики и описание имущества должника, выставляемого на торги на основании сведений, представленных в положении о продаже имущества.

При этом, согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве, Организатор торгов не участвует в утверждении положения о продаже имущества.

Вместе с тем в ходе заседания Комиссии установлено, что Организатор торгов при организации и проведении торгов действовал в рамках действующего законодательства о банкротстве и руководствовался Положением о порядке, о сроках и условиях реализации имущества гражданина Феоктистова С.Н., являющегося в залоге у Банка МБСП (АО) в рамках дела о банкротстве №А56-61896/2016 (далее - Положение).

Положение утверждено залоговым кредитором — Банком МБСП (АО) в лице представителя конкурсного управляющего — Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

Нежилое помещение, общей площадью 394,5 кв. м, этаж: № 1, кадастровый номер 78:36:0005421:1069, по адресу: Санкт-Петербург, Большая Озёрная ул., д. 77, лит. Б, пом. 5-Н находится в залоге у банка МБСП (АО) по договору ипотеки от 04.10.2011.

Нежилое помещение, общей площадью 10,4 кв. м, этаж: 1, кадастровый номер 78:36:0005421:1082, по адресу: Санкт-Петербург, Большая Озёрная ул., д. 77, лит. Б, пом. 7-Н находится в залоге у банка МБСП (АО) по договору ипотеки от 02.09.2013.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации (далее — СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов помимо прочего являются приобретённые за счёт общих доходов супругов недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов они приобретены либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга (пункт 2 статьи 35 СК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 353 ГК РФ, если предмет залога остается в общей собственности приобретателей имущества, такие приобретатели становятся солидарными залогодателями.

Из названных правовых норм следует, что при последующем разделе общего имущества супругов, переданного в залог по договору залога, заключённому одним из супругов с третьим лицом, залог в отношении этого имущества сохраняется независимо от того, кем из супругов был заключён договор залога и как будет разделено общее имущество супругов. Поскольку обременённое залогом имущество находится в совместной собственности супругов, то изменение режима общей собственности супругов с совместной на долевую и определение долей в праве общей собственности супругов по смыслу положений статей 7 и 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке), статьи 353 ГК РФ не повлечёт трансформацию залога имущества в залог долей в праве общей долевой собственности. В силу этого кредитор, требования которого обеспечены залогом такого имущества, вправе рассчитывать на погашение своих требований из средств, вырученных в ходе конкурсного производства от продажи самого заложенного имущества,



а не доли в праве.

В силу этого кредитор, требования которого обеспечены залогом такого имущества, вправе рассчитывать на погашение своих требований из средств, вырученных в ходе конкурсного производства от продажи самого заложенного имущества, а не доли в праве.

Учитывая, что положения документации о проведении торгов Заявителем не оспаривались, участник, подав заявку на участие в процедуре, конклюдентно согласился с установленными Организатором торгов требованиями, в том числе в части порядка оформления заявок на участие в торгах.

При этом сведения, которые размещены Организатором торгов в сообщении о торгах приведены в полном соответствии с положением о реализации имущества должника, в связи с чем Комиссия Управления приходит к выводу о недоказанности нарушений антимонопольного законодательства со стороны АО «Российский аукционный дом».

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Грандинвест-СПб» необоснованной.