

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22089/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.12.2021

г. Москва

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

председательствующего Комиссии:

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей конкурсного управляющего,

в отсутствие представителей Заявителя, извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России от 17.12.2021 № НП/77603/21;

рассмотрев жалобу "..." (далее также - Заявитель) на действия финансового управляющего "..." (далее также — Организатор) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 7663772, лот № 1, 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 при проведении Торгов.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает организацию и порядок проведения Торгов.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по

существованию, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

В уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению содержалась информация о том, что в случае отсутствия технической возможности, а также при наличии иных объективных причин невозможности рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи, стороны вправе подать ходатайство об очном рассмотрении жалобы, оформленное надлежащим образом. Указанное ходатайство должно быть направлено не позднее 15:00 (по московскому времени) рабочего дня, предшествующего дню рассмотрения жалобы на электронные почты to77@fas.gov.ru, to77-torgi.mufas@fas.gov.ru.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в его отсутствие.

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 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.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок 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.

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.

Комиссией Управления установлено, что сообщение о проведении торгов № 7663772 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 12.11.2021.

Предмет Торгов: Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 69,40 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр. Серебрянка, д. 46, кв. 345. Кадастровый номер 50:13:0070202:10317.

Начальная цена: 7 382 700,00 руб.

Размер задатка - 20,00 %.

Шаг: 10,00 %.

Вид торгов: Публичное предложение.

Дата и время начала подачи заявок: 15.11.2021 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 02.01.2022 10:00.

Дата и время торгов: 10.01.2022 11:00.

Форма подачи предложения о цене: Открытая.

В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов не обеспечил возможность ознакомления с реализуемым имуществом.

В сообщении № 7663772 указано, что с предметом Торгов можно ознакомиться, предварительно согласовав дату и время ознакомления с Организатором торгов по телефону: +7 ... , адрес: 129085, г. Москва, а/я 32, эл. почта: "...".

Комиссия установила, что 01.11.2021 Заявителем было направлено письмо по электронной почте в адрес Организатора торгов с запросом на ознакомление с имуществом должника.

В свою очередь, 01.11.2021 Организатор торгов в адрес Заявителя направил письмо с данными супруги должника, которая готова предоставить возможность ознакомления с имуществом.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет следующие функции:

- 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.

Кроме того, при подготовке к проведению Торгов по продаже предприятия Организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Также в соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Вместе с тем, действия, указанные Организатором торгов в пояснениях о предоставлении телефона супруги должника для дальнейшего ознакомления с реализуемым имуществом, не могут свидетельствовать о добросовестности, поскольку в Законе о банкротстве ознакомление с имуществом — прямая обязанность именно Организатора торгов.

В рассматриваемом случае Комиссия усматривает нарушение со стороны Организатора торгов в части неознакомления потенциального участника с реализуемым имуществом.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу об обоснованности по данному доводу жалобы.

Также Заявитель указывает на наличие обременений в отношении в реализуемого имущества.

Относительно данного довода Комиссия указывает следующее.

В сообщении № 7663772 отсутствует какая-либо информация об обременениях в отношении реализуемого объекта.

Комиссия проверила предмет Торгов по кадастровому номеру в открытом источнике на сайте Росреестра.

Сведения о правах и ограничениях (обременениях):

Вид, номер и дата государственной регистрации права.

Общая совместная собственность № "... " от 28.12.2015.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № "... " отсутствует. Ипотека в силу закона № "... " от 28.12.2015.

Между тем, Комиссия дважды переносила рассмотрение настоящей жалобы с целью дополнительного предоставления Организатором торгов информации о наличии обременений в отношении все заявленных объектов.

Тем не менее, в письменных возражениях Организатора торгов не указана информация о наличии/отсутствии обременений.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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.

Также на основании части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В свою очередь, частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что 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 обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что информация о наличии обременений является существенной, в связи с чем Организатор торгов должен был указать ее в сообщении от 12.11.2021 № 7663772.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Также в своей жалобе Заявитель указывает, что в рамках рассмотрения дела № А41-55034/20 указана информация, что на иждивении должника находятся несовершеннолетние дети, в связи с чем суд привлек к участию орган опеки и попечительства Управления опеки и попечительства Министерства образования Московской области по городскому округу Пушкинский.

Между тем, Организатор торгов не представил информацию по данному доводу.

Комиссия Управления отмечает следующее.

Как указано ранее, частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве определен перечень указываемой в сообщении информации.

Между тем, в соответствии с частью 2 статьи 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Также на основании части 3 «Семейного кодекса Российской Федерации» от 29.12.1995 № 223-ФЗ ребенок имеет право собственности на доходы, полученные им, имущество, полученное им в дар или в

порядке наследования, а также на любое другое имущество, приобретенное на средства ребенка.

Право ребенка на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом определяется статьями 26 и 28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершение сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется также во всех иных случаях, если действия опекуна или попечителя могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества подопечного, в том числе при:

- 1) отказе от иска, поданного в интересах подопечного;
- 2) заключении в судебном разбирательстве мирового соглашения от имени подопечного;
- 3) заключении мирового соглашения с должником по исполнительному производству, в котором подопечный является взыскателем.

То есть, Комиссия указывает, что для реализации оспариваемого имущества с учетом информации о наличии несовершеннолетних детей необходимо разрешение органа опеки и попечительства.

Также такая сделка должна быть нотариально удостоверена.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что информация является существенной, в связи с чем Организатор торгов должен был указать ее в сообщении от 12.11.2021 № 7663772.

При таких обстоятельствах, Комиссия также приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям,

установленным частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

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

Однако, поскольку ранее, по результатам рассмотрения аналогичной жалобы другого заявителя Комиссией Московского УФАС России в части данных доводов было выдано предписание по делу № 077/07/00-21767/2021, Комиссией Московского УФАС России принято решение обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений в рамках дела № 077/07/00-22089/2021 не выдавать.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения части 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 9, части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.