

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-5420/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.04.2022 г. Москва

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

...

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей Тарасова Д.С., КУ Становой З.А., АУ Бакиной В.А.,

рассмотрев жалобу Тарасова Д.С. (далее — Заявитель) на действия АУ Бакиной В.А. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8042435, лот № 8, 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, 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.

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.

По мнению Заявителя, сообщение о проведении Торгов было опубликовано с нарушениями, которые не позволяют идентифицировать имущество, выставленное на торги, а также принять решение о последующем участии в торгах, а именно, по мнению Заявителя, кадастровый номер (26:12:011605:1129) объекта торгов по лоту № 8 не позволяет идентифицировать имущество.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

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.

Комиссия установила, что 21.01.2022 Организатор торгов на сайте ЕФРСБ опубликовал сообщение о проведении Торгов в электронной форме путем проведения в форме публичного предложения, открытого по составу участников с открытой формой подачи предложения о цене в электронной форме на сайте электронной торговой площадке «ООО «МЭТС»» (<https://m-ets.ru>).

Согласно указанному сообщению, на торги по лоту № 8 выставлено имущество: Магазин помещения №12-30 этаж 1, кадастровый номер 26:12:011605:1129, площадь: 515,6кв.м., адрес: 355042 г Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, 53, 7.

25.03.2022 Организатором торгов сделана публикация на ЕФРСБ об изменении кадастрового номера предмета торгов по лоту № 8 на кадастровый номер 26:12:011605:19452 в связи с допущенной опечаткой.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 111 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Комиссия отмечает, что указание в сообщении о проведении аукциона сведений о кадастровых номерах объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве не предусмотрено.

Кроме того, согласно части 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации) кадастровый номер объекта недвижимости не является его единственным идентифицирующим признаком, а служит для идентификации объекта недвижимости именно в государственном кадастре недвижимости.

В соответствии с пунктом 6 статьи 28 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, подлежат в том числе, но не исключительно, сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов.

Действуя добросовестно и разумно, любой участник торгов имеет возможность заблаговременно ознакомиться с информацией, опубликованной в общедоступном источнике, а заявитель или иные кредиторы - обратиться к конкурсному управляющему и/или организатору торгов с требованием корректировки опубликованных сведений с целью предотвращения нарушения прав и интересов иных лиц.

Таким образом, законодательство не содержит требований о детальном описании каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе.

При этом Комиссия отмечает, что любая недостаточность каких-либо сведений для принятия претендентом решения об участии в торгах компенсируется возможностью детального ознакомления с имуществом.

В соответствии с положениями части 1 статьи 5 Закона о государственной регистрации, каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

При этом, исходя из смысла статьи 5 Закона о государственной регистрации, данный идентификатор используется преимущественно, но не исключительно при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

То есть, кадастровый номер используется прежде всего при использовании в

государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии, но никак не является единственным идентифицирующим признаком объекта недвижимости.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Закона о государственной регистрации, к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Принимая во внимание вышеуказанное следует, что кадастровый номер не является единственным идентифицирующим признаком имущества, а служит для идентификации объекта недвижимости именно в государственном кадастре недвижимости.

Позиция антимонопольного органа подтверждается практикой рассмотрения дел в судебных инстанциях, в частности, по делу № А40-72331/18 (Решение Арбитражного суда города Москвы от 10.06.2019 по делу № А40-72331/18-154-862, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.03.2019 по делу № А40-72331/18-154-862).

Между тем, Комиссия установила, что в сообщении о проведении Торгов был указан состав реализуемого имущества, характеристики имущества, в том числе в виде описания, адреса нахождения, местонахождения внутри здания и площади.

Кроме того, на заседании Комиссия установила, что при поиске на сайте ЕГРН (<https://egrnreester.ru/search/>) кадастровому номеру 26:12:011605:1129 соответствует следующее имущество: Здание (Нежилое здание, Магазин), адрес: Ставропольский край, г Ставрополь, ул 50 лет ВЛКСМ, д 53/7, площадь: 515,6.

Заказчик также пояснил, что ошибочно указанный кадастровый номер является номером здания, в котором находится магазин-помещение, выставленное на торгах.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что на основе сведений, размещенных в сообщении на сайте ЕФРСБ и открытых источниках, идентификация имущества, выставленного на торги по лоту № 8, представляется возможной.

Таким образом, указанный довод жалобы опровергается в том числе фактическими обстоятельствами дела, доказательств обратного Заявителем не представлено.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Заказчика помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

Комиссия отмечает, что запросов о разъяснении положений документации в адрес конкурсного управляющего Заявитель не направлял, правом на ознакомление с характеристиками имущества не воспользовался, заявку на участие в Торгах не подавал.

Заявитель жалобы, действуя добросовестно и желая действительно приобрести указанный лот на торгах, должен был исследовать объект, который собирался приобрести в собственность.

Таким образом, действительных доказательств нарушения своих прав Заявителем Комиссии не представлено, при этом, само по себе несогласие Заявителя с действиями Организатора торгов не свидетельствует о нарушении последним положений действующего законодательства.

Таким образом, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенное письмом Московского УФАС России от 06.04.2022 № НП/18765/22.

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