

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9125/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.06.2022

г. Москва

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

Председательствующего:

" .... "

членов Комиссии:

" .... "

" .... "

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «ДЕФФ-ЛАЙТ», ООО «Бизнес клуб «Империум», Конкурсного управляющего Исаева Р.И. (лично),

рассмотрев жалобу ООО «ДЕФФ-ЛАЙТ» (далее также - Заявитель) на действия ООО «Бизнес клуб «Империум» (далее также - Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8703960, лот № 1, 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.

Жалоба принята и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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.

Заявитель полагает, что Организатором торгов при проведении Торгов допущены следующие существенные нарушения Закона о банкротстве:

1. Организатором торгов незаконно проводятся торги по реализации имущества должника, арестованного в рамках уголовного дела.
2. Организатор торгов нарушил пункт 19 статьи 110 Закона о банкротстве, не указав в размещенном на ЕФРСБ проекте договора купли-продажи информацию о наличии обременений имущества в виде ареста, наложенного в рамках уголовного дела.
3. Организатор торгов, действуя недобросовестно и в нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, указал не полную информацию о реализуемом имуществе.

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

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 29.04.2022 Организатор торгов на сайте ЕФРСБ опубликовал сообщение о проведении Торгов в электронной форме, открытых по составу участников с закрытой формой представления предложений о цене.

Предмет торгов: здание общей площадью 1414,5 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001049:1034, расположенное по адресу: г. Москва, Денежный пер., д. 2; Право аренды земельного участка общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001049:35, расположенного по адресу: г. Москва, Денежный пер., вл. 2.

Начальная цена: 373 384 965,00 руб.

Задаток: 10,00 %.

Классификация имущества: Здания (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки Земельные участки; Право аренды.

В обоснование первого довода жалобы, Заявитель отмечает, что Постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 07.11.2017 на имущество в рамках уголовного дела № 11601455010004583 наложен арест, собственнику и (или) владельцу запрещено распоряжаться данным имуществом, заключать договоры купли-продажи, залога и иных

сделок, предметом которых является отчуждение или обременение данного имущества.

По мнению Заявителя, конкурсный управляющий не имеет, как правовых оснований распорядиться имуществом (продать его), так и фактических оснований распорядиться имуществом (передать его). Таким образом, Заявитель также отмечает, что Конкурсный управляющий лишен возможности заключить договор купли-продажи и исполнить его, если бы он был заключен.

Вместе с тем, Заявитель отмечает, что Организатор торгов, действуя в рамках действующего законодательства, не вправе проводить торги по продаже имущества, на которое наложен арест в рамках уголовного дела, так как действия являются незаконными. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 07.11.2017 о наложении ареста является основанием для не проведения торгов назначенных на 17.06.2022.

Комиссия отмечает, указанный довод Заявителя о неправомерности выставления на торги имущества, поскольку на указанное имущество наложен арест в рамках уголовного дела, подлежит оставлению без рассмотрения на основании следующего.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Комиссия обращает внимание, что исходя из смысла пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

В данном случае сведения о составе и характеристиках имущества

должника, выставяемого на Торги, включены в сообщение о проведении Торгов на основании Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Организатор торгов также отметил, что Заявитель об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника», надлежащим образом уведомлен о проведении собрания кредиторов 22.04.2022 с повесткой дня, что подтверждается квитанцией АО «Почта России» от 07.04.2022 с трек номером - 10100070253096.

Как следует из пункта 4 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными собраний и комитетов кредиторов в процедурах банкротства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018 г., положения Закона о банкротстве, касающиеся порядка оспаривания решения собрания кредиторов и рассмотрения такого заявления, применяются и при оспаривании решения комитета кредиторов.

Так, по смыслу статей 12, 15 и 17 Закона о банкротстве решения комитета кредиторов оспариваются в том же порядке, что и решения собраний кредиторов.

Согласно части 4 статьи 15 Закона о банкротстве, в случае, если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо принято с нарушением установленных настоящим Федеральным законом пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, или третьих лиц.

Заявление о признании решения собрания кредиторов недействительным может быть подано лицом, уведомленным надлежащим образом о проведении собрания кредиторов, принявшего такое решение, в течение двадцати дней с даты принятия такого решения.

Заявление о признании решения собрания кредиторов недействительным может быть подано лицом, не уведомленным надлежащим образом о проведении собрания кредиторов, принявшего такое решение, в течение двадцати дней с даты, когда такое лицо узнало или должно было узнать о решениях, принятых данным собранием кредиторов, но не позднее чем в течение шести месяцев с даты принятия решения собранием кредиторов.

Таким образом, Заявитель вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения комитета кредиторов.

При этом Комиссия принимает во внимание, что Решение собрания кредиторов от 22.04.2022 в установленном порядке оспорено не было, в связи с чем Организатор торгов правомерно действовал в соответствии с утвержденным Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Таким образом, вопрос о правомерности включения указанного имущества сведений об имуществе подлежит рассмотрению в рамках спора о признании недействительным такого положения.

Вместе с тем, рассмотрение споров, возникающих в ходе процедур банкротства, относится к компетенции суда и не входит в полномочия антимонопольного органа.

На основании изложенного, рассмотрение вопросов, связанных с действиями комитета конкурсных кредиторов должника, а также правомерности выставления имущества на торги не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы в части выставления имущества на торги в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Относительно второго довода жалобы, Заявитель отметил, что обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются в том числе сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Между тем, Заявитель указывает, что в проекте договора купли-продажи отсутствует какая-либо информация о наличии (отсутствии) обременений в отношении имущества.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что пунктом 2 статьи 16 Закона о государственной регистрации недвижимости установлено, что датой государственной регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

Следовательно, Закон о государственной регистрации недвижимости, являющийся частью гражданского законодательства РФ, разграничивает понятия ограничение права собственности и обременение права собственности.

При этом в гражданском законодательстве РФ под обременением имущества собственника понимается наличие законных прав третьих лиц на имущество собственника, как-то ограниченные вещные права, правомерное владение и пользование третьими лицами имуществом собственника (ст. 8.1 ГК РФ, п. 61 постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»).

Тогда как под арестом имущества понимается запрет на распоряжение данным имуществом, то есть невозможность определения своим волеизъявлением его дальнейшей юридической судьбы (ч. 2 ст. 2 УПК РФ и ч. 4 ст. 80 Закона об исполнительном производстве).

Следовательно, отличие ограничения на распоряжения имуществом от обременения имущества состоит в том, что в случае с ними никакие конкретные третьи лица не получают прав на недвижимость.

Организатор торгов отметил, с учетом изложенной позиции, здание принадлежащее ООО «Дефф-Лайт», не имеет каких-либо обременений в виде залога, аренды, безвозмездного пользования, сервитута и других, тогда как арест в силу положений п. 2 ст. 16 Закона о государственной регистрации недвижимости, ст. 8.1 ГК РФ и п. 61 постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 г. № 50 обременением не является, а представляет собой временное ограничение на определение собственником его дальнейшей юридической судьбы.

Кроме того, при обращении всем потенциальным участникам направлена дополнительная информация относительно имущества, в том числе копия постановления Тверского районного суда г. Москвы от 17.11.2017.

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 19 статьи 110 Закона о банкротстве обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, в том числе сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Комиссия отмечает, что в публикациях о проведении торгов на ЕФРСБ и газете «Коммерсантъ» отдельным примечанием указано, что в отношении здания в ЕГРН имеется запись об ограничении на распоряжение имуществом от 28.11.2017 г. № 77:01:0001049:1034-77/011/2017-5 и о том,

что подробные характеристики лота приведены в отчете об оценке № 2050 от 29 июля 2021 г., опубликованном на сайте ЕФРСБ в сообщении №7074723 от 29.07.2021 г.

Комиссия также отмечает, что в указанном отчете об оценке на стр. 27 и стр. 92 содержатся выписки из ЕГРН, содержащие сведения об аресте. Также выписка из ЕГРН с записью об ограничении в виде ареста и об органе, вынесшем постановление, включена не только в сообщение организатора торгов на ЕФРСБ, но и прикреплена к лотовой документации в разделе «Документы» на ЭТП «Мета-Инвест» совместно с проектом Договора купли-продажи.

Необходимо обратить внимание, что, согласно абзацу 9 пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, с даты принятия судом решения о признании должника банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Более того, на основании абзаца 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено включение в договор купли-продажи, который заключается с победителем торгов, в качестве обязательного условия сведений о наличии либо отсутствии тех обременений, которые сохраняются по факту заключения договора купли-продажи предприятия должника, и которые продолжают быть юридически значимыми для сторон договора в момент заключения договора.

На сайте ЭТП «Мета-Инвест» и на сайте ЕФРСБ размещен проект договора купли-продажи предприятия, который в силу вышеуказанной нормы будет дополнен актуальной информацией на момент заключения договора купли-продажи.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

В связи с наличием всей необходимой информации по Торгам, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение положений Закона о защите конкуренции.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу, в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о необоснованности по данному доводу жалобы.



Относительно третьего довода жалобы, Заявитель указывает на то, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В сообщении о продаже Имущества указано следующее примечание: в отношении здания в ЕГРН имеется запись об ограничении на распоряжение имуществом от 28.11.2017 г. №77:01:0001049:1034-77/011/2017-5.

По мнению Заявителя, Организатор торгов утаил информацию о том, что обременение является арестом, наложенным в рамках уголовного дела, в соответствии с которым владельцу запрещено распоряжаться данным имуществом (в том числе выставлять на торги), заключать договоры купли-продажи, залога и иных сделок.

Заявитель считает, что потенциальные покупатели не осведомлены о том, что данное обременение не может быть автоматически (или по заявлению конкурсного управляющего) снято в рамках статьи 126 Закона о банкротстве и фактически, заключение договора купли-продажи, а также передача имущества покупателю будут невозможны по факту состоявшихся торгов.

Так Заявитель отмечает, что при проведении торгов организатору надлежит размещать полные сведения об обременениях, поскольку данное обстоятельство не может не влиять на экономическую привлекательность имущества, а, соответственно, на интересы как участников, так и кредиторов с потенциальными покупателями.

Комиссия проанализировав информацию представленную на рассмотрение, проанализировав все документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи отмечает следующее.

Как было отмечено ранее, Организатором торгов в сообщении на ЕФРСБ № 8703960 от 29.04.2022, приведены следующие характеристики реализуемого имущества: «Здание общей площадью 1414,5 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001049:1034, расположенное по адресу: г. Москва, Денежный пер., д. 2. Право аренды земельного участка общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001049:35, расположенного по адресу: г. Москва, Денежный пер., вл. 2».

Кроме того, как ранее отмечалось, к данному сообщению прикреплен выписка из ЕГРН от 22.04.2022, из содержания которой следует, что на здание с кадастровым номером: 77:01:0001049:1034 наложен арест постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.11.2017 (стр. 3 выписки из ЕГРН).

Согласно пункту 2 статьи 1 Закона «О государственной регистрации недвижимости», ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с данным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с законом сведений. Пунктом 6 указанной нормы установлено, что государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения и иные.

Также в силу п.п. 1, 2, 3 статьи 8 Закона «О государственной регистрации недвижимости» в ЕГРН вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

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 строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

Следовательно, в публикации о торгах, с учетом положений п.п. 1, 2 статьи 1 и п.п. 1, 2, 3 статьи 8 Закона «О государственной регистрации недвижимости», указаны все основные и дополнительные достоверные сведения, в том числе о наличии ареста.

При этом в силу абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в публикации должны быть отражены сведения о предприятии его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Кроме того, в сообщении на ЕФРСБ также указано, что ознакомление участников торгов с порядком проведения торгов осуществляется по телефону Организатора торгов: 8(916)511-81-30 в рабочие дни с 11-00 ч. до 14-00 ч. в течение срока приёма заявок на участие в торгах. Запросы на ознакомление с документами на имущество, организацию осмотра имущества, принимаются по адресу электронной почты: [imperium\\_ooo@mail.ru](mailto:imperium_ooo@mail.ru), в течение срока приёма заявок на участие в торгах.

Следовательно, любое заинтересованное лицо имеет возможность обратиться к организатору торгов и запросить у него любые дополнительные сведения о характеристиках имущества, а также записаться на осмотр.

Также необходимо отметить, что не проведение надлежащего изучения информации о предмете торгов, в том числе посредством неосуществления запроса у организатора торгов дополнительных сведений, при наличии обозначенных в публикации средств связи с их организатором, а также не проведение осмотра имущества является предпринимательским риском покупателя, ответственность за который не может быть возложена ни на должника, ни на конкурсных кредиторов.

Комиссия проанализировав представленные документы и сведения, отмечает, что информация о торгах является актуальной, соответствующей действительности на дату ее размещения и проведения торгов.

Таким образом, довод Заявителя не нашел документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств тому представлено не было, а сами доводы являются субъективной оценкой Общества.

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 Организатора нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации.

Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия, изучив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя в указанной части.

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 в части второго и третьего доводов жалобы - необоснованной, в части доводов об оспаривании выставления на торги имущества - оставить жалобу без рассмотрения.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 14.06.2022 № НП/31442/22.

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