

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19327/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.11.2020 Москва

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

при участии представителей

от ИП Пузикова В.В. - <...> (по доверенности от 01.06.2020),

от финансового управляющего Коурова К.М. - <...> (по доверенности от 05.08.2020),

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия финансового управляющего Коурова М.Г. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5564597 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.

По мнению Заявителя, Организатор торгов, в нарушение п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) в публикации о проведении торгов не указал, что помещение выставяемое на Торги имеет явные признаки самовольной постройки, а также то, что в настоящий момент идет судебное разбирательство по иску Заявителя о ее сносе.

Представители Организатора торгов против удовлетворения довода жалобы возражал, представили испрашиваемые документы по спорной процедуре.

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 комиссии или аукционной 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 (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, 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, 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.

Согласно пункту 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.

Таким образом, проведение спорных Торгов является обязательным в силу Закона о банкротстве, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

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 Закона о банкротстве.

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.

Согласно части 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

В соответствии с частью 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Комиссией установлено, что торги были проведены на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 25.06.2019 по делу № А41-49965/18.

Определением о включении в реестр требований кредиторов от 17.04.2019 по делу № А41-49965/18 Арбитражный суд Московской области определил включить требования кредитора Акционерного общества Банк «Клиентский», являющиеся предметом Торгов.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает 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.

Таким образом, формирование конкурсной массы, определение лота не относится к компетенции организатора торгов в понимании Закона о банкротстве.

Учитывая изложенное, рассмотрение указанного довода не относится к

компетенции Московского УФАС России, а также не подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в указанной части.

Таким образом, Комиссия приняла решение оставить указанный довод жалобы Заявителя без рассмотрения.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России 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).

На основании изложенного, Комиссия сообщает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

При этом Комиссия не имеет правовых оснований чтобы определить, является ли выставленное на Торги имущество самовольной постройкой, либо нет, поскольку это не входит в компетенцию антимонопольного органа.

В связи с изложенным, жалоба в рассматриваемой части оставляется без рассмотрения.

В качестве дополнительного обоснования доводов, Заявитель представил на заседании Комиссии копию сообщения Управления муниципального контроля Администрации муниципального образования город Краснодар от 11.11.2020 № 3944-021/20.

Из сообщения следует, что по информации департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее департамент) от 20.10.2020. № 29/03-7146 согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0122035:8, 23:43:0122035:9, 23:43:0122035:14, 23:43:0122035:15 департаментом не выдавались.

В настоящее время администрацией муниципального образования город Краснодар рассматривается возможность подачи искового заявления в суд.

Согласно пункту 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.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

При этом, по мнению Комиссии, информация о том, что администрацией рассматривается возможность подачи искового заявления в суд должна быть доведена до неопределенного круга лиц, так как это может затронуть права потенциальных участников процедуры.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности на самовольную постройку

Как верно указывает Заявитель, данная информация явно представляет существенное значение для принятия решения претендентами об участии (либо неучастии) в Торгах, поскольку однозначно может повлиять на возможность победителя Торгов владеть и пользоваться продаваемым торговым центром.

Таким образом, признание судом предмета Торгов самовольным строением, повлечет ничтожность заключенного по итогам Торгов с их победителем договора купли-продажи.

Согласно части 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на Торги имущества.

Таким образом, безосновательное сокрытие информации о процедуре, по мнению Комиссии, нарушает порядок проведения Торгов, лишая правового смысла само их проведение.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части довода о ненадлежащем формировании сведений о реализуемом имуществе, в остальной части оставить жалобу без рассмотрения.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 9, 10 статьи 110 Закона о банкротстве, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством о банкротстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-19327/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

13.11.2020 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 13.11.2020 по делу № 077/07/00-19327/2020,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Финансовому управляющему Коурову К.М. (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5564597 лот 1, далее — Торги), а именно:

1. Организатору торгов внести изменения в Сообщение с учётом решения Комиссии от 13.11.2020 по делу № 077/07/00-19327/2020.

2. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 15 (Пятнадцати) дней с момента размещения информации о внесении изменений в Сообщение до даты окончания приема заявок.

5. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в ЕФРСБ и газете «Коммерсантъ».

6. Организатору торгов разместить в ЕФРСБ информацию о новой дате окончания срока подачи заявок на участие в Торгах, новой дате рассмотрения заявок на участие в Торгах и подведения итогов Торгов.

1.

7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до

21.12.2020.

8. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 23.12.2020 включительно с приложением подтверждающих документов.

1. Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

1.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.