

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14501/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.08.2021

г. Москва

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

Председательствующего:

членов Комиссии:

при участии представителей от ИП (...), КУ (...)

в отсутствие представителей от ООО «Флагман Эстейт», КУ (...), извещённых надлежащим образом письмами Московского УФАС России от 16.08.2021 № ЕО/48861/21, от 20.08.2021 № ЕО/50357/21, от 24.08.2021 № ЕО/51005/21,

рассмотрев жалобы ИП (...) (далее также — Заявитель) на действия ООО «Флагман Эстейт» (далее также - Организатор), КУ (...) (далее также — конкурсный управляющий) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6394391, лот № 14, 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 при проведении 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 существу, 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 Организатора, конкурсного управляющего, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в их отсутствие.

Также Заявитель направил ходатайство о переносе рассмотрения жалобы. При этом на заседании Комиссии представитель Заявителя не настаивал на удовлетворении данного ходатайства.

Комиссией данное ходатайство было удовлетворено.

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», 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 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон 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.

Решением Арбитражного суда Московской области от 13.07.2018 по делу № А41-44405/2018 ООО «Хайгейт» признано несостоятельным (банкротом).

Конкурсным управляющим утверждена (...)

01.04.2021 на сайте ЕФРСБ было опубликовано Сообщение № 6394391 о проведении торгов.

Дата и время начала подачи заявок: 05.04.2021 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 11.05.2021 23:59.

Дата и время торгов: 13.05.2021 12:00.

В соответствии с протоколом о результатах проведения в электронной форме аукциона открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене имущества по продаже имущества должника Общество с ограниченной ответственностью «Хайгейт» (полное наименование юридического лица или фамилия имя отчество физического лица) РАД-255338 Заявитель является победителем по лоту № 14.

05.07.2021 было опубликовано сообщение № 6938145, в соответствии с которым конкурсным управляющим получен отказ Заявителя от заключения договора купли продажи.

В своей жалобе Заявитель указывает, что на момент заключения договора ему стало известно, что в отношении земельного участка (имущество по лоту № 14) утверждены проект планировки и проект межевания, что в будущем может являться основанием для изъятия данного земельного участка для государственных и муниципальных нужд на основании Постановления Правительства Московской области № 587/29 от 16.08.2016.

Таким образом, по мнению Заявителя, Организатором, конкурсным управляющим не была отражена полная информация о имуществе.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться, в том числе сведения об объекте, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

При этом Комиссия отмечает, что в гражданском законодательстве Российской Федерации под обременением имущества собственника понимается наличие законных прав на имущество собственника, правомерное владение и пользование третьими лицами имуществом собственника.

При этом, в силу части 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

В соответствии с частью 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, 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.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) в реестр прав на недвижимость вносятся следующие дополнительные сведения, в том числе сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Согласно статье 279 ГК РФ изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

В результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

- 1) прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;
- 2) прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;
- 3) досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

Со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращаются сервитут, залог, установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка. Сервитуты, установленные в отношении изъятого земельного участка, сохраняются в случае, если использование такого земельного участка на условиях сервитута не противоречит целям, для которых осуществляется изъятие земельного участка.

В случае, если изъятие земельного участка для государственных или

муниципальных нужд делает невозможным исполнение правообладателем земельного участка иных обязательств перед третьими лицами, в том числе обязательств, основанных на заключенных правообладателем земельного участка с такими лицами договорах, решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд является основанием для прекращения этих обязательств.

Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.

Сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд (далее - соглашение об изъятии). В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд установлено главой VII.1 Земельного кодекса РФ.

На заседании Комиссии установлено следующее.

Правительством Московской области были утверждены следующие акты:

- Постановление Правительства Московской области от 23.08.2013 № 656/35 «Об утверждении государственной программы Московской области «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса»;

- Постановление Правительства Московской области от 20.03.2014 № 168/9 «О развитии транспортно-пересадочных узлов на территории Московской области»;

- Постановление Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 «Об утверждении Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области»;

- Постановление Правительства Московской области от 16.08.2016 № 587/29 «Об утверждении проекта планировки территории для строительства транспортно-пересадочного узла «Опалиха» в городском поселении Красногорск Красногорского муниципального района Московской области».

Представитель Заявителя на заседании Комиссии отметил, что, поскольку утверждены проект планировки и проект межевания, нет никаких оснований полагать, что земельный участок не будет изъят для государственных и муниципальных нужд.

Комиссия отмечает, что наличие проекта планировки и проекта межевания не является ограничением прав в отношении данного земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

Между тем представителем Заявителя не представлено доказательств, свидетельствующих о наличии решения федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

На момент рассмотрения жалобы решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд не принято.

Кроме того представителем Заявителя не представлено доказательств, подтверждающих тот факт, что Заявитель, принимая решения об участии в торгах, не знал и не мог знать о наличии принятых актов Правительства Московской области. При этом данные акты размещены в открытом доступе на сайте в сети Интернет по адресу <https://mosreg.ru/>

В связи с чем Комиссия не усматривает нарушений пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в действиях Организатора и признает данный довод необоснованным.

Заявитель также указывает, что Торги были проведены в отсутствие утвержденного порядка реализации имущества должника.

На заседании Комиссии установлено, что Определением Арбитражного суда Московской области от 20 февраля 2021 г. по делу № А41-44405/18 было утверждено положение о продаже имущества должника.

Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Таким образом, Комиссия признает данный довод необоснованным

В части довода о том, что ООО «Флагман Эстейт» выступает в качестве Организатора незаконно, Комиссия отмечает следующее.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 3 Положения о

порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Хайгейт» Организатором торгов выступает ООО «ФЛАГМАН ЭСТЕЙТ».

Таким образом, ООО «ФЛАГМАН ЭСТЕЙТ» выступает Организатором в соответствии с положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

В связи с чем данный довод Комиссия признает необоснованным.

В части обжалования действий конкурсного управляющего Комиссия отмечает следующее.

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).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной 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 июля 2011 года № 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 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-

ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация

В соответствии со статьей 2 Закона о банкротстве внешний управляющий — арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий, или государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», осуществляющая указанные полномочия в случаях, установленных Законом о банкротстве.

Таким образом, в случае если конкурсный управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдавать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В случае если организатором торгов при проведении конкурсного производства выступает специализированная организация, привлеченная на договорной основе конкурсным управляющим (внешним управляющим), при выявлении антимонопольным органом нарушений законодательства Российской Федерации при организации и проведении таких торгов, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обязательное для исполнения предписание выдается специализированной организации как организатору данных торгов.

Таким образом, антимонопольным органом рассматривается жалоба на действие (бездействие) конкурсного управляющего (внешнего управляющего), в случае если он является организатором торгов или осуществляет заключение договора купли — продажи по итогам проведения торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве.

Согласно информации из общедоступного официального информационного ресурса, размещенного в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (bankrot.fedresurs.ru) (далее — Официальный сайт) Организатором торгов является ООО «Флагман Эстейт» (№ 6394391 от 01.04.2021.).

Учитывая изложенное, рассмотрение вопросов о ненадлежащем

исполнении конкурсным управляющим (внешним управляющим) своих обязанностей не относится к компетенции антимонопольного органа и является предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

В этой связи у Московского УФАС России с учетом представленной информации отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы в данной части в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобы Заявителя на действия Организатора, конкурсного управляющего при проведении Торгов без рассмотрения в части обжалования действий конкурсного управляющего, в остальной части - признать жалобу необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 16.08.2021 № ЕО/48861/21, от 20.08.2021 № ЕО/50357/21, от 24.08.2021 № ЕО/51005/21.

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