

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-2880/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

04.03.2021 г. Москва

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

<...>

в отсутствие ООО «Инком-Гарант», финансового управляющего Кононова В.Ю. (извещены надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 25.02.2021 № ЕО/10624/21);

рассмотрев жалобу ООО «Инком-Гарант» (далее также — Заявитель) на действия финансового управляющего Кононова В.Ю. (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества Кондратьева В.В. в форме публичного предложения (сообщение № 5786395, лоты № 4) (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, перенаправленная письмом Алтайского УФАС России.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении процедуры проведения 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 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.

Решением Алтайского края по делу № А03-11256/17 от 29.06.2018 Кондратьев В.В. признан несостоятельным (банкротом).

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.

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.

В соответствии с указанным извещением дата публикации объявления о проведении Торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве —

23.11.2020 (далее — Сообщение). Датой окончания подачи заявок (последний период) определено 26.02.2021.

Предметом Торгов является 1/2 в праве собственности на земельный участок (кадастровый номер <...> :05:070103:530), земли населенных пунктов, для строительства жилого дома, площадь 1157 кв.м., расположенный по адресу: Респ. Алтай, р-н Чемальский, с. Чемал, ул. Анохина, дом 24 долевая собственность 1/2.

Из жалобы следует, что Заявитель признан победителем Торгов согласно протоколу от 18.01.2021.

Финансовый управляющий 25.01.2021 направил в адрес Заявителя проект договора купли-продажи, который был подписан последним и направлен посредством электронной почты Организатору торгов.

В дальнейшем 09.02.2021 Организатором торгов объявлено о наличии обладателя преимущественного права приобретения имущества в порядке статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, как утверждает Заявитель, ни в положении о реализации имущества, ни в сообщении к ЕФРСБ не содержатся сведения о наличии обладателя преимущественного права приобретения имущества.

Первичное заседание по рассмотрению настоящей жалобы было назначено на 24.02.2021. Однако в связи с неявкой сторон, в том числе, учитывая, что Организатором торгов не были представлены документы, имеющие значение для рассмотрения жалобы Заявителя по существу, Комиссией было принято решение о переносе заседания на 04.03.2021.

В соответствии с частью 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 названной статьи.

Если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Вместе с тем на повторное заседание Организатор торгов также не явился, документы и возражения по существу оспариваемых действий не представил.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должен содержаться в том числе порядок и критерии выявления победителя торгов.

Организатором торгов определен следующий порядок определения победителя: «Победитель открытых торгов по продаже совместного имущества Должников посредством публичного предложения определяется по результатам окончания определенного периода проведения торгов на основании заявок, представленных и не отозванных до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов. Победителем открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник, который представил в установленный для определенного периода торгов срок заявку,

содержащую максимальную цену имущества должника, которая при этом не ниже начальной цены имущества должника, установленной для данного периода проведения открытых торгов посредством публичного предложения. В случае, если в определенный период проведения открытых торгов посредством публичного предложения была подана только одна заявка, подавший ее участник признается победителем открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения в случае, если предложенная им цена не ниже начальной цены имущества должника, установленной для определенного периода проведения открытых торгов посредством публичного предложения. В случае, если несколькими участниками предложена одинаковая цена, победителем торгов признается участник, чье предложение о цене имущества должника поступило ранее других предложений».

При этом в Сообщении отсутствуют сведения о наличии обладателя преимущественного права приобретения имущества, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия приходит к выводу об отсутствии надлежащего порядка определения победителя в нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Комиссия считает необходимым отметить, что отсутствие в сообщении о Торгах информации о существенных условиях реализации имущества, в том числе в части указания сведений о наличии преимущественного права покупки иных лиц, препятствует обеспечению равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей.

При таких обстоятельствах, ООО «Инком-Гарант» являясь добросовестным участником Торгов и ознакомившись с условиями Торгов, представленными Организатором торгов не знал и не должен был знать о наличии лица, обладающего преимущественным правом покупки имущества.

Таким образом, действия Организатора торгов, не установившего надлежащий порядок определения победителя в нарушение части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, ввели Заявителя в заблуждение относительно права на заключение договора.

Более того, как указывалось ранее, в настоящем случае финансовый управляющий, выступающий в качестве Организатора торгов, направил Заявителю проект договора, а последний подписал его. При этом сведения о наличии лица, обладающего правом преимущественной покупки имущества, были сообщены уже после подписания проекта договора со стороны победителя Торгов.

Согласно позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной в Определении судебной коллегии по экономическим спорам от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 по делу № А65-40314/2018, по общему правилу имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

При этом Судебная коллегия пришла к выводу, что цена доли должника в праве общей собственности должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должника предоставляется возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Таким образом, направление предложения о заключении договора победителю, в случае, когда Организатору торгов известно о сособственнике, обладающем преимущественным правом покупки, должно осуществляться только после отказа такого сособственника от приобретения имущества.

Резюмируя изложенное, Комиссия, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов нарушают пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве, и признает жалобу обоснованной.

Доказательств обратного Организаторов торгов не представлено.

При этом у антимонопольного органа отсутствуют документы, подтверждающие наличие правовых препятствий к выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении допущенного нарушения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.

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