РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19024/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

27.10.2021 **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 посредством видеоконференцсвязи представителей от ООО «Агора», АО «ЮниКредит Банк»;

в отсутствие представителей ИП "..." (далее - Заявитель), извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России от 25.10.2021 № ЕО/65229/21,

рассмотрев жалобу ИП "..." (далее - Заявитель) на действия ООО «Агора» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 7415971, лот № 1, далее — Торги),

в соответствии со ст. 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, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении процедуры проведения Торгов, в недостоверной и недостаточной информации, опубликованной в Сообщении.

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

Оценив представленные доказательства, Комиссия приходит к выводу

об отсутствии нарушений закона при проведении оспариваемых торгов и необоснованности жалобы Заявителя на основании следующего.

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 Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в его отсутствие.

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 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 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

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, Комиссией установлено, что жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

1. Согласно первому доводу жалобы, Заявитель указывает, что на его запрос о предоставлении правоустанавливающих документов и договоров энерго- и тепло- снабжения для определения у предприятий мощностей, Организатором торгов была предоставлена ссылка только на правоустанавливающие документы, но не были предоставлены паспорта на оборудование.

На заседании Комиссии представитель Организатора пояснил, что

13.10.2021 с адреса электронной почты поступил запрос о предоставлении документов по реализуемому имуществу.

Заявителю в тот же день с адреса электронной почты была направлена ссылка, по которой потенциальный покупатель мог ознакомиться с документами, имеющимися в распоряжении Организатора торгов, а именно: технические паспорта, свидетельства о государственной регистрации права собственности, договоры купли-продажи, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также предложение осмотреть имущество.

Организатор торгов пояснил, что не располагает паспортами оборудования в связи с их не передачей контролирующими должника лицами. В рамках дела № А76-34181/2018 Арбитражным судом Челябинской области рассматривается обособленный спор по заявлению конкурсного управляющего должника об истребовании у бывшего руководителя и единственного участника документов, относящихся к оборудованию.

При этом Заявитель жалобы не был лишён возможности осмотреть имущество.

Договоры на поставку тепловой и электрической энергии, водоснабжения и водоотведения не могли были быть предоставлены Заявителю в связи с их отсутствием. Организатор торгов прокомментировал, что в настоящий момент должник хозяйственную деятельность не осуществляет, имущественный комплекс передан в аренду обществу «Технология пленки», которым заключены самостоятельные договоры на поставку ресурсов, доступ к которым у Организатора торгов отсутствует.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку Организатором была представлена вся информация, имеющая на тот момент у Организатора.

2. Согласно второму доводу жалобы, Заявитель указывает, в проекте договора не указано, что право собственности на недвижимое имущество переходит к покупателю с момента государственной регистрации права собственности, что по мнению Заявителя противоречит действующему законодательству.

Организатор торгов пояснил, что в соответствии с пунктом 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Однако, пунктом 4.1 проекта договора предусмотрено, что передача имущества в собственность от Продавца к Покупателю оформляется актом приема-передачи в течение 5-ти рабочих дней с даты полной оплаты стоимости Договора.

Резюмируя, можно сделать вывод, что раздел 4 проекта договора купли-продажи соответствуют гражданскому законодательству.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются условия о предмете договора (статья 554 ГК РФ) и его цене (пункт 1 статьи 555 ГК РФ). Отсутствие в договоре купли-продажи недвижимости информации о моменте перехода права собственности на недвижимость не влечёт за собой признание такого договора незаключённым или недействительным.

Законодательством Российской Федерации императивно определён момент перехода права собственности на недвижимое имущество при сделках с ним – с момента внесения в государственный реестр записи о регистрации за ним данного права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 1 статьи 131, пункт 2 статьи 223, пункт 1 статьи 551 ГК РФ, пункт 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69).

Поскольку стороны договора купли-продажи недвижимости не могут изменить указанный момент, отсутствие в проекте договора соответствующей информации не может вводить потенциальных покупателей в заблуждение.

Также Организатор торгов отмечает, если покупатель имущества после признания его победителем посчитает необходимым дополнить договор указанием на момент возникновения права собственности, то препятствий для этого не имеется (подпункт 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ).

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

3. Согласно третьему доводу жалобы, Заявитель указывает, проект договора не устанавливает обязанность продавца по предоставлению документов для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Представитель Организатор торгов пояснил, что существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются условия о

предмете договора (статья 554 ГК РФ) и его цене (пункт 1 статьи 555 ГК РФ). Отсутствие в договоре купли-продажи недвижимости обязанности продавца предоставить документы для осуществления государственной регистрации не влечёт за собой признание такого договора незаключённым или недействительным, равно как и не означает, что конкурсный управляющий должника вправе немотивированно отказаться от исполнения такой обязанности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 551 ГК РФ в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

В соответствии с абзацем 1 пункта 4 статьи 20.4 Закона о банкротстве арбитражный управляющий обязан возместить должнику, кредиторам и иным лицам убытки, которые причинены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и факт причинения которых установлен вступившим в законную силу решением суда.

Таким образом, исполнение конкурсным управляющим должника обязанности по подаче документов на регистрацию прав на недвижимое имущество обеспечивается возможностью взыскания с такого управляющего убытков (пункт 4 статьи 20.4 Закона о банкротстве).

В связи с чем Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

4. Согласно четвертому доводу жалобы, Заявитель указывает, что после объявления торгов произошла смена конкурсного управляющего должника на "..." и по фамилии нового арбитражного управляющего не возможно найти объявление о торгах, что в свою очередь будет основание для их отмены и признания недействительными.

Вместе с тем, возможность поиска торгов не может быть исчерпана фамилией управляющего виду того, что данная информация может быть скорректирована, а заинтересованные лица осуществляют поиск информации исходя из таких атрибутов, как место расположение имущества и т. д. (т. е. исходя из инвестиционной привлекательности предмета торгов, а не фамилии управляющего, информация о которая

сама по себе не определяет экономический интерес к торгам).

Данная позиция подтверждена Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 № 09АП-36991/2020 по делу № А40-321453/2019.

Иными словами, покупатель может производить поиск, в первую очередь, по наименованию имущества или по наименованию должника, которые до настоящего момента времени не менялись.

Смена конкурсного управляющего должника не лишает потенциального покупателя найти имущество по иным реквизитам.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должны быть указаны порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия, порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

Опубликованное Организатором торгов Сообщение содержит всю предусмотренную законом информацию

Таким образом, сообщение о торгах в полной мере соответствует требованиям действующего законодательства, в связи с чем данный довод Заявителя признан несостоятельным.

5. Согласно пятому доводу жалобы, Заявитель указывает, что в проекте договора купли-продажи отсутствует информация о нахождении имущества в залоге у АО «ЮниКредит Банк» и ООО «СНК», что дезинформирует потенциальных участников торгов. Также Заявитель указывает, что в проекте договора купли-продажи отсутствует информация о нахождении имущества в аренде у ООО «Технология пленки», что также дезинформирует потенциальных участников торгов.

Вместе с тем, как установлено на заседании Комиссии, в сообщении № 7415971 от 01.10.2021 о проведении торгов, размещённом на на сайте ЕФРСБ, прямо указано, что имущество находится в залоге у АО «ЮниКредит Банк» и в залоге у правопреемника ООО «СНК» (ООО «Технология пленки»). Аналогичная информация размещена в газете «Коммерсантъ» (объявление № 34010028426, опубликованное в печатной версии – 02.10.2021).

Таким образом, потенциальные покупатели надлежащим образом проинформированы о нахождении имущества в залоге.

Кроме того, сведения об обременениях недвижимого имущества, в том

числе ипотекой, содержатся в ЕГРН, а сведения об обременениях движимого имущества, в том числе залогом, содержатся в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, в связи с чем такие сведения могут быть получены самостоятельно любым заинтересованным лицом.

Информация об обременении имущества залогом размещена в объявлениях о проведении торгов, что исключает возможность введения потенциальных покупателей в заблуждение.

Организатор торгов подтвердил, что в настоящий момент времени реализуемое на торгах имущество передано в аренду обществу «Технология пленки» по договору аренды от 07.11.2019.

Вместе с тем, как установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Челябинской области от 22.04.2021 по делу № А76-46564/2020, «в пункте 2.3 договора аренды закреплено следующее условие о сроке действия договора: договор заключен на период проведения в отношении арендодателя процедуры конкурсного производства. В случае, если определением Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-34181/2018 срок проведения в отношении арендодателя процедуры конкурсного производства будет продлен. Договор продляется на срок, на который продлено конкурсное производство в отношении арендодателя.

Кроме того, пунктами 6.3. и 6.4. договора установлено, что договор автоматически расторгается после проведения торгов в отношении имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и заключения с победителем торгов договора купли-продажи. В случае, если имущество реализовано на торгах не в полном объеме, то договор расторгается только в отношении той части имущества, которая реализована на торгах, с пропорциональным уменьшением размера арендной платы.

Договор автоматически расторгается после оставления залогодержателем имущества за собой в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и подписания акта приема-передачи имущества. В случае, если имущество оставлено залогодержателем за собой не в полном объеме, то договор расторгается только в отношении той части имущества, которая оставлена залогодержателем за собой, с пропорциональным уменьшением размера арендной платы».

Соответственно, неуказание в проекте договора купли-продажи сведений о залоге и об аренде никак не повлияет на права покупателя,

поскольку последний получит в собственность имущество, свободное от прав третьих лиц.

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

Вместе с тем 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 действующего законодательства Российской Федерации 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 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 (пункт 3 статья 1 ГК РФ, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статья 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статья 10 ГК РФ).

На основании вышеизложенного, руководствуясь частями 20,21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов по продаже имущества должника необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 25.10.2021 № ЕО/65229/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.