РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-21767/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
20.12.2021 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи «...» (лично), представителей конкурсного управляющего «...»;

в отсутствие представителей ООО «Аукционы Сибири», ТУ Росимущества в Московской области, извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 17.12.2021 № НП/77592/21,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего «...» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 7663772, лот № 1, далее – Торги) (далее - Торги) (далее — Жалоба),

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.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает организацию и порядок проведения Торгов.

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

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 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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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, закупочной 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.

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.

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.

Комиссией Управления установлено, что сообщение о проведении торгов № 7663772 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 12.11.2021.

Предмет Торгов: Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 69,40 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр. Серебрянка, д. 46, кв. 345. Кадастровый номер 50:13:0070202:10317.

Начальная цена: 7 382 700,00 руб.

Размер задатка - 20,00 %.

Шаг: 10,00 %.

Вид торгов: Публичное предложение.

Дата и время начала подачи заявок: 15.11.2021 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 02.01.2022 10:00.

Дата и время торгов: 10.01.2022 11:00.

Форма подачи предложения о цене: Открытая.

В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов не обеспечил возможность ознакомления с реализуемым имуществом.

Комиссия отмечает следующее.

В сообщении № 7663772 указано, что с предметом Торгов можно ознакомиться, предварительно согласовав дату и время ознакомления с Организатором торгов по телефону: +7 (963) 639-61-61, адрес: 129085, г. Москва, а/я 32, эл. почта: «...».

Комиссия установила, что 17.11.2021 Заявителем было направлено письмо по электронной почте в адрес Организатора торгов с запросом на ознакомление с имуществом должника.

В свою очередь, 23.11.2021 Организатор торгов в адрес Заявителя направил письмо с данными супруги должника.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует 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.

Вместе с тем, действия, указанные Организатором торгов в пояснениях о предоставлении телефона супруги должника для дальнейшего ознакомления с реализуемым имуществом, не могут свидетельствовать об обеспечении надлежащего ознакомления Заявителя с имуществом, поскольку в Законе о банкротстве ознакомление с имуществом — прямая обязанность именно Организатора торгов, а предоставление номера телефона постороннего лица без каких-либо пояснений относительно возможности ознакомления не является процедурой ознакомления.

Кроме того, спорное сообщение было направлено Заявителю уже после окончания периода проведения торгов.

В силу требований части 14 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом.

В рассматриваемом случае Комиссия усматривает нарушение со стороны Организатора торгов в части неознакомления потенциального участника с реализуемым имуществом.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу об обоснованности по данному доводу жалобы.

Также Заявитель указывает на наличие обременений в отношении реализуемого имущества.

Относительно данного довода Комиссия указывает следующее.

В сообщении 7663772 отсутствует какая-либо информация об обременениях в отношении реализуемого объекта.

Комиссия проверила предмет Торгов по кадастровому номеру в открытом источнике на сайте Росреестра.

Сведения о правах и ограничениях (обременениях):

Вид, номер и дата государственной регистрации права.

Общая совместная собственность № 50-50/013-50/013/004/2015-4328/2 от 28.12.2015.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: запрещение регистрации № 50:13:0070202:10317-50/001/2020-1 отсутствует. Ипотека в силу закона № 50-50/013-50/013/004/2015-4330/1 от 28.12.2015.

Между тем, Комиссия дважды переносила рассмотрение настоящей жалобы с целью дополнительного предоставления Организатором торгов информации о наличии обременений в отношении все заявленных объектов.

Более того, 20.12.2021 Организатор торгов был извещен посредством телефонограммы в 11:22 и 12:25.

Тем не менее, в письменных возражениях Организатора торгов не указана информация о наличии/отсутствии обременений.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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.

Также на основании части 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;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В свою очередь, частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
- цена продажи предприятия;
- порядок и срок передачи предприятия покупателю;
- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);
- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что информация о наличии обременений является существенной и непосредственно влияет на порядок заключения договора, в связи с чем Организатор торгов должен был указать ее в сообщении от 12.11.2021 № 7663772.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Также в своей жалобе Заявитель указывает, что в рамках рассмотрения дела № А41-55034/20 указана информация, что на иждивении должника находятся несовершеннолетние дети, в связи с чем суд привлек к участию орган опеки и попечительства Управления опеки и попечительства Министерства образования Московской области по городскому округу Пушкинский.

Между тем, Организатор торгов не представил информацию по данному доводу.

Комиссия отмечает следующее.

Как указано ранее, частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве определен перечень указываемой в сообщении информации.

Между тем, в соответствии с частью 2 статьи 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Также на основании части 3 «Семейного кодекса Российской Федерации» от 29.12.1995 № 223-ФЗ ребенок имеет право собственности на доходы, полученные им, имущество, полученное им в дар или в порядке наследования, а также на любое другое имущество, приобретенное на средства ребенка.

Право ребенка на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом определяется статьями 26 и 28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершению сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется также во всех иных случаях, если действия опекуна или попечителя могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества подопечного, в том числе при:

1) отказе от иска, поданного в интересах подопечного;

2) заключении в судебном разбирательстве мирового соглашения от имени подопечного;

3) заключении мирового соглашения с должником по исполнительному производству, в котором подопечный является взыскателем.

То есть, Комиссия указывает, что для реализации оспариваемого имущества с учетом информации о наличии несовершеннолетних детей необходимо разрешение органа опеки и попечительства.

Также такая сделка должна быть нотариально удостоверена.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что информация является существенной, в связи с чем Организатор торгов должен был указать ее в сообщении от 12.11.2021 № 7663772.

При таких обстоятельствах, Комиссия также приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Также Комиссия приходит к выводу о необходимости в выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении нарушений.

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя на действия Организатора торгов обоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения части 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 9, части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

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