

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7544/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.05.2021

г. Москва

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

в отсутствие представителей (.....), Арбитражного управляющего (.....), извещенных надлежащим образом письмами от 30.04.2021 № ЕО/25069/21; от 13.05.2021 № ЕО/27197/21,

рассмотрев жалобу (.....) (далее - Заявитель) на действия арбитражного управляющего (.....) (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщения № 6327596, лоты 1, 2, № 6433819, 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.

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 России от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

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

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.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 14.08.2020 освобождена (.....) от исполнения обязанностей финансового управляющего (.....).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 01.10.2020 утвержден финансовым управляющим (.....) – арбитражный управляющий (.....), являющейся членом Ассоциации «МСОПАУ».

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого

федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщения № 6433819 от 01.04.2021, № 6327596 от 14.03.2021).

Заявитель в жалобе указывает на то, что организатором торгов на официальном сайте ЕФРСБ было размещено объявление по реализации по прямому договору имущества должника от 14.03.2021 № 6327596 ранее утверждения положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества Арбитражным судом г. Москвы от 29.03.2021.

Кроме того, балансовая стоимость имущества должника по сообщению № 6327596, подлежащее реализации составляет более 100 000 руб, а именно:

- земельный участок общей площадью 74 кв.м., кадастровый номер 50:20:0040648:1807, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-2 ПЖСК «Лесной простор», ул. Золотая, д. 13, стоимостью 400 000 руб;

- земельный участок общей площадью 259 кв.м., кадастровый номер 50:20:0040648:1762, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование для малоэтажного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-2 ПЖСК «Лесной простор», ул. Золотая, д. 10, стоимостью 1 490 000 руб;

- здание: дом охраны, назначение: нежилое, площадь 32 кв.м, расположенный по адресу: Одинцовский район, пос. Горки-2 ПЖСК «Лесной простор», ул. Золотая, д. 10, кадастровый номер 50:20:0040648:3118, стоимостью 110 000 руб.

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

Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила следующее.

Согласно п. 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. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых

торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Также, на основании п. 1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки.

Определение Арбитражного суда г. Москвы об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества было изготовлено в полном объеме 26.03.2021.

Так, согласно п. 2 ст. 179 АПК РФ в судебном заседании, в котором закончено рассмотрение дела по существу, может быть объявлена только резолютивная часть принятого решения. В этом случае арбитражный суд объявляет, когда будет изготовлено решение в полном объеме, и разъясняет порядок доведения его до сведения лиц, участвующих в деле.

Изготовление решения в полном объеме может быть отложено на срок, не превышающий пяти дней. Дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.

Исходя из определения Арбитражного суда от 26.03.2021 №А40-182634/18-30-198 Ф, резолютивная часть объявлена 11.03.2021.

Согласно пункту 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в соответствии с пунктом 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть заключен путем проведения торгов с лицом, выигравшим торги.

Как следует из материалов дела финансовым управляющим (.....), в соответствии с вышеуказанными положениями Закона о банкротстве, а также в соответствии с утвержденным кредиторами «Положением о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества (.....), остаточная балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату составляет более 100 тыс. руб. была проведена продажа посредством публичного предложения и заключения прямого договора

купли-продажи.

В силу статьи 2 Закона о банкротстве конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Следовательно, продажа имущества должна следовать цели конкурсного производства.

В силу пункта 4.1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

Таким образом, реализация недвижимого имущества должника должна проводиться путем объявления о публичных торгах, в связи с чем, прямая продажа имущества в данном случае неправомерна.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что объявление Организатором торгов 14.03.2021 Торгов по реализации имущества должника путем заключения прямого договора купли-продажи, с балансовой стоимостью представленного на Торгах имущества более 100 000 рублей противоречит положениям, указанным в Законе о банкротстве, в связи с чем Комиссией принято решение о признании жалобы обоснованной.

С учетом изложенного и 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 нарушение пункта 3 статьи 139 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 может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.