

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4988/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.04.2022

г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя от "...",

в отсутствие представителей АУ "...", извещенного надлежащим образом письмом Московского УФАС России исх. от 29.03.2022 № НП/17095/22,

рассмотрев жалобу "..." (далее также - Заявитель) на действия АУ "..." (далее также — конкурсный управляющий, Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8445371, 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.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

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.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Организатора, 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», 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.

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.

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № сообщение № 8445371 от 22.03.2022, лоты № 1 и № 2).

Предмет торгов: Лот № 1: Нежилое помещение общей площадью 236 кв. м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Знаменка, д. 9, стр. 1, этаж 2, помещение I, комнаты с 8 по 10, 13, 14. Кадастровый номер: 77:01:0001017:1895. Начальная цена лота: 304 131 000,00 рублей. Шаг 5,00 %.

Предмет торгов: Лот № 2: Нежилое помещение (машино-место) общей площадью 13,1 кв. м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Знаменка, д. 9, стр. 3, подвал I, помещение II, машино-место 118. Кадастровый номер: 77:01:0001017:1413. Начальная цена лота: 7 210 000,00 рублей. Шаг 5,00 %.

Вид торгов: Открытый аукцион.

Дата и время начала подачи заявок: 25.03.2022 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 29.04.2022 00:00.

Как следует из доводов жалобы, Заявитель является лицом, привлеченным к рассмотрению арбитражного дела А40-147494/2019, кредитором "...", бывшей супругой Должника, следовательно — заинтересованным лицом.

"..." (Заявитель) и "..." (Должник) состояли в браке в период с 10.07.2004 по 10.12.2015, который расторгнут на основании решения мирового судьи судебного участка № 346 Савеловского района города Москвы, вступившего в законную силу 12.01.2016. Определением Савеловского районного суда города Москвы от 25.11.2016 вступившим в законную силу от 10.12.2016, утверждено мировое соглашение по результатам рассмотрения спора о разделе совместно нажитого имущества.

Заявитель указывает, что 22.03.2022 объявлены торги по продаже имущества должника "...", сообщение № 8445371.

Ознакомившись с конкурсной документацией, Заявителем была обнаружена не соответствующая действительности информация, а также существенные обстоятельства относительно нежилых помещений, информация о которых не включена в конкурсную документацию и не сообщена потенциальным участникам торгов.

Заявитель и Должник являются собственниками нежилого помещения в равных долях (включая инженерные коммуникации) нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Знаменка, д. 9, стр. 1, этаж 2, помещение I, комнаты с 8 по 10, 13, 14. Кадастровый номер: 77:01:0001017:1895 и нежилого помещения (машино-место) общей площадью 13,1 кв. м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Знаменка, д. 9, стр. 3, подвал I, помещение II, машино-место 118. Кадастровый номер: 77:01:0001017:1413, что подтверждается Постановлением 9-го арбитражного апелляционного суда по делу № А40-147494/19 от 07.07.2021.

Вместе с тем, в подтверждение доводов, что Заявитель также является собственником имущества, была приложена выписка из ЕГРН от 21.07.2021.

Также было отмечено, что в настоящий момент в отношении нежилых помещений заключены договоры аренды с ПАО «БыстроБанк», информация о котором также не отражена конкурсным управляющим и торговой площадкой в конкурсной документации.

Представитель Заявителя также отмечает, что Организатором торгов до потенциальных участников торгов не доведена информация, что нежилые помещения находятся в совместной собственности и могут быть проданы только 1/2 части долей.

В жалобе также содержится довод относительно незаконности действий электронной торговой площадки, согласно которому по мнению Заявителя, информация о реализуемом имуществе вводит потенциальных участников торгов в заблуждение.

Как было озвучено на заседании Комиссии, 20.10.2021 в отношении выставленного на торги имущества с кадастровым номером: 77:01:0001017:1895 (лот № 1) был подан иск в Хамовнический районный суд города Москвы о прекращении права совместной собственности на нежилое здание и выделении его в собственность Заявителя.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил

письменные возражения и материалы.

Согласно письменным пояснениям конкурсного управляющего, продаваемое имущество является не общедолевой, а совместной собственностью должника и "...", а общедолевое и совместное имущество имеют абсолютно разные процедуры и механизмы реализации.

При этом конкурсный управляющий в своих пояснениях ссылается на ч. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве и указывает, что в силу норм закона о банкротстве, если в имуществе не выделена доля, то оно продается на общих основаниях, а собственнику выплачивается часть денежных средств вырученных за объект.

Вместе с тем, в своих возражениях конкурсный управляющий также отмечает, что сами торги проводились на основании утвержденного Положения.

Указанное положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества "..." утверждено решением собранием кредиторов, протоколом № 2 от 09.08.2021.

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 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.

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.

Согласно пункту 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Целью публикации в порядке статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

В соответствии со статьей 213.25 Закона о банкротстве, все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи. В конкурсную массу может включаться имущество гражданина, составляющее его долю в общем имуществе, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским законодательством, семейным законодательством (пункт 4 данной статьи).

В соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом, подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов, соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу. При наличии у супругов общих обязательств (в том числе солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга по общим обязательствам.

Установленные пунктом 7 статьи 213.26 названного Закона правила о порядке и условиях реализации имущества должника, признанного банкротом, направлены на обеспечение удовлетворения требований кредиторов за счет имущества, включенного в конкурсную массу, и носят специальный характер, поэтому подлежат приоритетному применению. Положения Закона о банкротстве, регулирующие продажу имущества, не исключают применение норм гражданского законодательства в той мере, в которой эти нормы не вступают в противоречие с целями и задачами законодательства о банкротстве.

Как следует из сообщения № 8445371 на торги выставлено имущество должника принадлежащее ему в полном объеме.

При этом как следует из выписки ЕГРН предоставленной в адрес Комиссии указано, что правообладателями имущества с кадастровым номером 77:01:0001017:1895 являются "... (Должник) и "... (Заявитель).

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая совместная собственность, 77:01:0001017:1895-77/051/2021-2, 21.07.2021, 21:16:17.

Таким образом установлено, что имущество находится в общей совместной собственности супругов.

Между тем, в рассматриваемом случае, как было установлено в ходе анализа сведений ЕФРСБ, в сообщении о проведении торгов организатором торгов не была отражена информация о том, что предметом торгов является недвижимое имущество, входящее в лот и находящееся в совместной собственности должника и его супруги.

Вместе с тем, в сообщении также не указана информация о том, что в настоящий момент в отношениях нежилых помещений заключены договоры аренды с ПАО «БыстроБанк». Как следует из предоставленного на заседании Комиссии соглашения к договору аренды помещения № 0110/20 от 01.10.2020 от 16 декабря 2021 указано, что финансовый управляющий "... и ПАО «БыстроБанк» договорились внести в договор аренды помещения № 0110/20 от 01.10.2020 нижеследующее:

- б) Пункт 5.1. договора изменить на «Срок аренды помещений с 1 декабря 2021г. по 30 октября 2022г. включительно».

Однако вышеуказанная информация также не была отражена в сообщении о проведении торгов.

Комиссия отмечает, что наличие не полной и недостоверной информации в Сообщении приводит к ограничению круга возможных

покупателей и отсутствию спроса на приобретение имущества на Торгах. Эти действия создают условия для воспрепятствования участия в Торгах неограниченного круга лиц, так как информация о существенных характеристиках продаваемого на Торгах имущества должна быть определена точно и подробно.

Конкурсный управляющий на заседание Комиссии не явился. Доказательств обратного не представил.

Таким образом, в действиях Организатора торгов установлено нарушение положений части 9 и 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

На основании изложенного Комиссия считает необходимым выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Относительно доводов жалобы, которые касаются незаконности действий электронной площадки, выразившиеся в укрытии существенной по мнению Заявителя, информации о реализуемом имуществе и повлекшие последствия - «введение в заблуждение потенциальных участников аукциона относительно прав на недвижимое имущество и возможности беспрепятственного заключения договора купли-продажи нежилых помещений, предоставлении заведомо ложной информации о продаваемых объектах», Комиссия считает необходимым отметить следующее.

Электронная площадка в отношениях, связанных с проведением торгов по реализации имущества должников, является платформой для размещения информации о таких торгах, имуществе, его характеристиках, сроках, начальной цене и иных сведений. Указанные сведения публикует организатор торгов соответствующих торгов.

Электронная площадка не осуществляет проверку реализуемого имущества, в частности относительно принадлежности имущества тому или иному лицу, прав третьих лиц на реализуемое имущество, возможности беспрепятственного заключения договора с победителем торгов.

Во исполнении Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2015 г. № 495 электронная площадка должна обеспечивать возможность проведения торгов в соответствии с Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, равные возможности доступа всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов.



При этом реализация возможности – проведения торгов на основании Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2015 г. № 495 относится к ведению Организатора торгов, в данном случае Арбитражного управляющего "...".

Таким образом, довод Заявителя не нашел документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств тому представлено не было, а сами доводы являются субъективной оценкой Заявителя.

Относительно доводов жалобы в части того, что 20.10.2021 в отношении выставленного на торги имущества с кадастровым номером: 77:01:0001017:1895 (лот № 1) был подан иск в Хамовнический районный суд города Москвы о прекращении права совместной собственности на нежилое здание и выделении его в собственность Заявителя, комиссия отмечает следующее.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 СК РФ).

Также Верховным Судом РФ указано, что вместе с тем супруг (бывший супруг), полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства (пункт 3 статьи 38 СК РФ). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 ГПК РФ). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

В свою очередь, фактически данные доводы заявителя указывают на неправомерность выставления имущества на торги, поскольку в Хамовническом районном суде города Москвы имеется спор между супругами относительно разделения общего имущества, включенного в конкурсную массу (предмет торгов).

Однако антимонопольный орган не наделен полномочиями по оценке неправомерности включения того или иного имущества в конкурсную массу при проведении реализации имущества на торгах во исполнение положений Закона о банкротстве, поскольку соответствующим полномочиями обладает исключительно суд, выносящий соответствующее определение. Фактически заявитель не согласен с действиями суда по включению соответствующего имущества в конкурентную массу, однако подобные разногласия с действиями финансового управляющего подлежат разрешению исключительно в судебном порядке.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России 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).

Учитывая изложенное, рассмотрение указанных в жалобе доводов не относится к компетенции Московского УФАС России, а также не подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя по существу в указанной части.

Таким образом, Комиссия приняла решение оставить указанный довод жалобы Заявителя без рассмотрения.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатор торгов обоснованной в части.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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