

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6113/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

14.04.2021 г. Москва

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

<...>

при участии представителя ООО «Гарда Ком»,

в отсутствие <...>, КУ Чукина М.М. (извещены надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 13.04.2021 № ЕО/20515/21),

рассмотрев жалобу <...> (далее также — Заявитель) на действия ООО «Гарда Ком» (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника в форме публичного предложения (сообщение № 6177241, 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.

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 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.04.2018 Исаев А.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 —

15.02.2021 (далее — Сообщение). Датой и временем окончания подачи заявок определено 02.04.2021.

Согласно Сообщению предметом Торгов является следующее имущество:

- Земельный участок, кадастровый номер 78:38:1112502:1012, площадь 4 247 +/- 23 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Парковая улица, дом 6, литера А, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы, кадастровая стоимость - 53 262 859,90 руб., кадастровый номер расположенного в пределах земельного участка объекта недвижимости 78:38:1112502:1007, ограничение прав и обременение земельного участка: водоохранная зона водного объекта площадью 4 247 кв.м., зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1) площадью 4 247 кв.м., правообладатель Исаев А.В., вид, номер и дата государственной регистрации: Собственность, №78:38:1112502:1012-78/004/2019-7 от 18.04.2019;
- Жилой дом, кадастровый номер 78:38:1112502:1007, площадь 731,5 кв.м., количество этажей - 3, год ввода в эксплуатацию – 2010, адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Парковая улица, дом 6, литера А, кадастровая стоимость - 20 976 895,37 руб. ограничение прав и обременение жилого дома: не зарегистрировано, правообладатель Исаев А.В., вид, номер и дата государственной регистрации: Собственность, №78:38:1112502:1007-78/004/2019-8 от 18.04.2019.

Из жалобы следует, что Заявитель считает неправомерным не указание в Сообщении информации о наличии прописки в реализуемом доме родственников должника, наличии споров, связанных с имуществом, принадлежности отдельных построек иному собственнику, отсутствие в составе реализуемого имущества домика охраны, указанному в техпаспорте, отсутствие информации об ограниченном доступе на участок.

В соответствии с частью 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.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что в своем ответе от 09.03.2021 на запрос Заявителя об ознакомлении с реализуемым имуществом предоставил в отношении Земельного участка и Жилого дома следующие документы: выписки из ЕГРН от 18.04.2019, кадастровые паспорта Жилого дома и Земельного участка, справки о регистрации форма 9 по состоянию на 05.07.2019 и 05.02.2021, технический паспорт на Жилой дом, фотографии, а также сообщил, что по вопросам осмотра Земельного участка и Жилого дома необходимо обратиться напрямую к финансовому управляющему по телефону в рабочее время по рабочим дням.

Финансовый управляющий предоставил возможность ознакомиться с жилым домом и земельным участком всем лицам, направившим организатору торгов ООО «Гарда Ком» запросы о предоставлении такой возможности, в том числе и Заявителю, что подтверждается соответствующими журналами ознакомления.

Сведения о том, что в Жилом доме 16.12.2020 были зарегистрированы по месту жительства два совершеннолетних гражданина Российской Федерации, несохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем (пункт 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ)), также содержались в объявлении о проведении торгов посредством публичного предложения № 6177241 от 15.02.2021, и были известны всем заинтересованным лицам.

При этом судом определений об исключении жилого дома из конкурсной массы реализуемого имущества не выносилось, в связи с чем указанный жилой дом подлежит реализации вместе с земельным участком на торгах в рамках процедуры реализации имущества гражданина, введенной в отношении Исаева А.В.

Согласно части 1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

Частью 2 статьи 30 ЖК РФ установлено, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ.

В то же время согласно второму абзацу пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве с даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично.

При этом сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны (абзац третий пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

Поскольку регистрация <...> по месту жительства в жилом доме состоялась без намерения финансового управляющего Чукина М.М. предоставить им указанный жилой дом для проживания, такая регистрация в силу положений абзаца 3 пункта 3 Правил является фиктивной.

По факту данному факту финансовым управляющим Чукиным М.М. направлено заявление в отдел по вопросам миграции ОМВД России по Курортному району г. Санкт-Петербурга, а также исковое заявление в Сестрорецкий районный суд Санкт-Петербурга о признании названных лиц не приобретшими право пользования жилым домом.

Определением Сестрорецкого районного суда города Санкт-Петербурга от 11.03.2021 в рамках указанного гражданского дела ходатайство финансового

управляющего имуществом Исаева А.В. Чукина М.М. о принятии мер по обеспечению иска удовлетворено. Суд определил наложить запрет <...> на вселение в жилой дом. В целях принудительного исполнения судебного акта 11.03.2021 выданы исполнительные листы.

Кроме того, Организатор торгов указал, что указанные подателем жалобы «ограждение» и «домик охраны» в состав предмета торгов не входят, и в конкурсной массе Должника отсутствуют, что подтверждается правоустанавливающими документами, в том числе положением о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Исаева А.В. от 19.02.2020, отчетом об оценке №502-2019/12 от 29.01.2020 ООО «Энергостар», прикрепленным к сообщению от 15.02.2021 №6177241, с приложениями выписок из ЕГРН, технического паспорта Жилого дома от 14.07.2010, кадастрового паспорта жилого дома от 09.11.2010, кадастрового паспорта Земельного участка от 07.08.2013.

Согласно названным документам литеры Г «домик для охраны», водопровод, канализация и I «ограждение», указанные в техническом паспорте, согласно вышеуказанному кадастровому паспорту Жилого дома от 09.11.2010 в состав объекта не входят.

Как ранее указывалось, Организатор торгов 09.03.2020 на запрос подателя жалобы предоставил документы, содержащие вышеуказанные сведения, а также обеспечил возможность ознакомления с предметом торгов. Иных запросов о предоставлении сведений от подателя жалобы в адрес Организатора торгов не поступало.

Доказательств, подтверждающих невозможность доступа к земельному участнику, Заявителем в материалы дела не представлено.

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 торгов нарушений, 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 (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Комиссия, изучив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя в указанной части.

Также Заявитель считает неправомерным установление в Сообщении права Организатора торгов в любое время без объяснения причин отказаться от проведения Торгов путем направления претендентам или участникам торгов уведомления об отказе от проведения торгов.

Право организатора торгов отказаться от их проведения предусмотрено пунктом 4 статьи 448 ГК РФ: если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от проведения торгов.

Таким образом, отказ от проведения торгов влечет ответственность в виде взыскания с организатора торгов реального ущерба, вызванного допущенными нарушениями, а иные последствия нарушения сроков отмены торгов ни Гражданским кодексом Российской Федерации, ни Законом о банкротстве не предусмотрены.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

Кроме того, Организатор торгов просил антимонопольный орган учесть тот факт, что Заявителю не является участником Торгов, а также не зарегистрирован на электронной торговой площадке АО «Вэллстон», являющейся местом проведения оспариваемой процедуры, в связи с чем его права и законные интересы не могут быть нарушены оспариваемыми действиями Организатора торгов.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Заявитель также указывает на наличие сговора и личной заинтересованности финансового управляющего в продаже имущества определенным лицам по заниженной стоимости.

Комиссия считает необходимым отметить, что запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию (в том числе сговор) регулируются статьей 17 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, в рамках рассмотрения жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, у антимонопольного органа отсутствует возможность рассмотрения доводов о нарушении статьи 17 Закона о защите

конкуренции. Указанный правовой подход подтверждается позицией Верховного Суда Российской Федерации, отраженной в определении от 02.10.2017 № 309-КГ17-7502 по делу № А50-9299/2016.

Вместе с тем вышеизложенное не лишает права Заявителя обратиться в антимонопольный орган с заявлением о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции с приложением необходимых документов и описанием существа правонарушения.

Таким образом, данный довод жалобы подлежит оставлению без рассмотрения в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения в части довода о сговоре, в остальной части — признать необоснованной.
2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенные письмами от 09.04.2021 № ЕИ/19940/21, от 13.04.2021 № ЕО/20515/21.

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