

РЕШЕНИЕ по делу № 077/07/00-13357/2021 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров 10.08.2021 г. Москва Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: Председательствующего Комиссии: — заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов; членов Комиссии: — специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля торгов; — специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля торгов, в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «Реклама-Р» и конкурсного управляющего рассмотрев жалобу ООО «Реклама-Р» (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего (далее — Организатор торгов) при 2021-53835 2 проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6915582, 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. 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 пунктов 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 2021-53835 3 банкротстве (далее — ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации. Дата

публикации сообщения № 6915582 о проведении торгов в ЕФРСБ (далее — Сообщение) — 02.07.2021 Реализуемым имуществом выступает: здания нежилые, кадастровые номера 77:03:0003013:1032, 77:03:0003013:1068, 77:03:0003013:1146, 77:03:0003013:1147, 77:03:0003013:1153, 77:03:0003013:1155, 77:03:0003013:3802, 77:03:0003013:3804, являющиеся предметом залога ПАО Банк «Югра». По мнению Заявителя, сообщение о проведении торгов имеет ряд нарушений, которые не позволяют идентифицировать имущество, выставленное на торги, а также принять решение о последующем участии в торгах, а именно: 1. В сообщении на сайте газеты Коммерсант не указано, какое именно имущество подлежит продаже. 2. Сообщение на сайте ЕФРСБ не содержит конкретный перечень имущества, не указаны характеристики имущества. 3. Сообщения на сайте ЕФРСБ № 6915582 от 02.07.2021 года, в газете Коммерсант, на электронной торговой площадке содержат нарушения п. 2 ст. 448 ГК РФ, а именно не содержит сведения о существующих обременениях продаваемого имущества. 4. В сообщении на электронной торговой площадке приложены документы не касающиеся торгов (приложено сообщение о проведении иных торгов). Кроме того, как указывает Заявитель, Организатор торгов уклонялся от предоставления на ознакомление предмета торгов, а также необходимой документации, относящейся к нему. Так, Заявитель в жалобе приводит следующую хронологию: 21 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» был направлен запрос о предоставлении сведений о реализуемом имуществе, о предоставлении правоустанавливающих документов. Также Заявитель просил согласовать дату осмотра имущества ЗАО «Контакт-М», Запрос направлен электронной почтой. Ответа на запрос не поступило. 22 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» был направлен запрос о предоставлении сведений о реализуемом имуществе, о предоставлении правоустанавливающих документов. Также, заявитель просил согласовать дату осмотра имущества ЗАО «Контакт-М». Запрос направлен электронной почтой и почтовым отправлением. Ответа на запрос не поступило. 23 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» направлен повторный запрос о предоставлении сведений о реализуемом имуществе, о предоставлении правоустанавливающих документов. Также, заявитель просил согласовать дату осмотра имущества ЗАО «Контакт-М». От Конкурсного управляющего поступили частично документы по запросу заявителя. Дата осмотра не была согласована. 26 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» направлен повторный запрос о согласовании даты осмотра имущества ЗАО «Контакт-М». Конкурсный 2021-53835 4 управляющий в своем ответе указал, что заявитель якобы злоупотребляет своими правами. Дата осмотра опять не была согласована. Также Заявитель в жалобе указывает, что на продажу выставлено имущество, являющееся предметом залога ПАО Банк «Югра», однако, договор залога признан судом недействительным. А также ссылается на следующее: «11.03.2021 года конкурсный кредитор ООО «ОРИОН» обратился в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании недействительным Договору ипотеки № 023/ДЗ17 от 31.05.2017 года и Кредитного договора № 082/КЛ-15 от 30.07.2015 года, заключенных между ЗАО «Контакт-М» и ПАО Банк Югра, Определением 13.07.2021 года заявление ООО «ОРИОН» было удовлетворено. Признаны недействительными Договор ипотеки № 023/ДЗ-17 от 31.05.2017 года и Кредитный договор № 082/КЛ-15 от 30.07.2015 года» Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и представил письменные пояснения. В части довода о том, что опубликованные сообщения о торгах не позволяют потенциальным покупателям ознакомиться с фактическим перечнем реализуемого имущества. Заявитель в тексте своей жалобы ссылается на номер сообщения о торгах в ЕФРСБ, а также на данные электронной площадки, следовательно,

указанные данные доступны для неопределенного круга заинтересованных лиц. Отсутствие у Заявителя познаний\ навыков в пользовании ресурсами интернет-сети не может свидетельствовать о нарушениях в действиях организатора торгов, либо оператора электронной площадки. В части довода жалобы о том, что в сообщении на сайте ЕФРСБ отсутствует перечень имущества с указанием кадастровых номеров объектов. Организатор торгов пояснил, что вся информация по лоту доступна в открытых источниках - на сайте ЕФРСБ и на сайте электронной торговой площадки. Из текста жалобы следует, что именно посредством указанных сайтов Заявитель получил полную информацию о торгах и реализуемом имуществе. При указанных обстоятельствах права и законные интересы Заявителя, иных потенциальных покупателей нельзя признать нарушенными. Как верно указано в жалобе предметом торгов может являться недвижимое имущество, в отношении которого состоялись государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности. При этом сам Заявитель приводит доводы, свидетельствующие о наличии у имущества указанного статуса - сообщаются верные данные о кадастровых номерах объектов и сведения Единого государственного реестра недвижимости относительно зарегистрированных прав на недвижимость. Кроме того, Заявитель в жалобе предоставляет полный список недвижимого имущества, входящего в состав реализуемого лота, что идет вразрез с его доводом о невозможности ознакомиться с перечнем имущества, являющегося предметом торгов. Кроме того, в сообщении № 6915582 прикреплен файл «Перечень и состав имущества», в котором указаны кадастровые номера, площадь и адрес объектов недвижимого имущества, входящих в состав лота.

2021-53835 5 Как указывает Организатор торгов, согласно ч.2, ч.4 ст.8 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указанная информация является основными сведениями об объекте недвижимости и достаточными для идентификации данного имущества. Кроме того, размещение информации о недвижимости в виде отдельной таблицы приложения к сообщению, а не в информационном текстовом сообщении, не является нарушением Закона, поскольку законодательство содержит требования к содержанию информации о торгах, но не к форме ее размещения. В части довода жалобы о том, что в сообщении на сайте ЕФРСБ, газете «Коммерсантъ» и на электронной торговой площадке отсутствуют сведения о наличии обременений в виде запрета государственной регистрации некоторых объектов и довода о нарушении Организатором торгов ст.448 ГК РФ. Согласно п.2 ст.448 ГК РФ 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. По смыслу указанной нормы Закона, в извещении о торгах должна быть указана информация, обеспечивающая участие в торгах потенциальных приобретателей имущества с уведомлением о характеристиках имущества, влияющих на его дальнейший оборот и использование по назначению. Организатором торгов данное требование соблюдено. В тексте сообщения о проведении торгов указано, что «Имущество обременено Договором Долгосрочной аренды нежилых помещений от 01.06.2016 г. Срок Действия Договора аренды - 10 лет с момента государственной регистрации Договора. Также Организатор торгов указал, что, согласно ст. 126 ФЗ «О несостоятельности(банкротстве)»: «С даты принятия арбитражным судом решения о признании Должника банкротом и об открытии конкурсного производства: снимаются ранее наложенные аресты на имущество Должника и иные ограничения распоряжения имуществом Должника. Основанием для снятия

ареста на имущество Должника является решение суда о признании Должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество Должника и иных ограничений распоряжения имуществом Должника не Допускается». В выписках из ЕГРН представленных конкурсным управляющим сведений об ограничениях кроме о указанных обременениях нет и в силу указанной ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» быть не может. Более того информация об обременениях недвижимого имущества доступна для Заявителя и третьих лиц в открытых источниках - сведения ЕГРН о зарегистрированных правах (обременениях) прав предоставляется Управлением Росреестра любому заинтересованному лицу независимо от наличия у него статуса правообладателя объектов. Указанные сведения предоставляются в том числе и в электронной форме. 2021-53835 6 В части довода жалобы о том, что в сообщении на электронной торговой площадке приложены документы, не касающиеся торгов. На момент рассмотрения жалобы Комиссией не установлено наличие в сообщении о проведении торгов иных документов, подтверждающих доводы жалобы, представленный скриншот к заседанию Комиссии не может быть оценен как достаточное обоснование, в силу невозможности установить его достоверность. В части довода жалобы о введении потенциальных покупателей в заблуждение относительно наличия обременений имущества в виде ипотеки, Организатор торгов пояснил следующее. Заявление о признании Договора ипотеки и Кредитного договора недействительными было удовлетворено 13.07.2021. Сообщение о проведении торгов были опубликованы в газете «Коммерсантъ» и ЕФРСБ 03.07.2021 и 02.07.2021 соответственно. Таким образом на момент публикации сообщения о проведении торгов имуществом ЗАО «Контакт-М» информация о признании кредитного договора и договора ипотеки отсутствовала. Кроме того, на данное определение была подана апелляционная жалоба, следовательно, информация о признании кредитного договора и договора ипотеки недействительными не носит конечный характер. Также следует отменить, что в силу п.5 ст. 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога. Информация о торгах должна являться актуальной, соответствующей действительности на дату ее размещения и проведения торгов. Как верно указано самим Заявителем в п.3 жалобы, в конкурсной документации должны быть указаны существующие обременения в отношении недвижимого имущества. Согласно сведениям ЕГРН в отношении реализуемых объектов зарегистрирована ипотека в пользу ПАО Банк Югра. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.07.21 признаны недействительными Кредитный договор и Договор ипотеки недвижимости, являющейся предметом торгов. Согласно ч. 11. ст. 53 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом. В соответствии со ст. 25 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» запись об ипотеке прекращается при соблюдении определенных условий и заявительных процедур. Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей. 2021-53835 7 Согласно ч.5., ч.6 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования

зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения. В спорном случае о применении реституции, прекращении в ЕГРН записи о залоге имущества не было заявлено сторонами по делу о признании сделок недействительными. Соответственно, вопрос о прекращении в ЕГРН записи о залоге не был разрешен судом. Таким образом, в настоящее время в ЕГРН существует запись об ипотеке данного недвижимого имущества, что свидетельствует о наличии обременения имущества. Кроме того, в силу правил отчуждения залогового имущества в рамках дела о банкротстве, наличие, либо отсутствие залога не влияет на процедуру реализации данного имущества на торгах. Данное обременение имеет значение при распределении денежных средств, вырученных от продажи залогового имущества, что к полномочиям антимонопольного органа не относится. В части доводов жалобы Заявителя о нарушении Организатором торгов права Заявителя на ознакомление с реализуемым имуществом Комиссией установлено следующее. Согласно пояснениям Конкурсного управляющего Обществу «Реклама-Р» в ответ на запрос были предоставлены все документы, которые есть в наличии у конкурсного управляющего. Наружный осмотр объектов, выставленных на торги, возможен в любое время без предварительного согласования с конкурсным управляющим. - в извещении указано, что осмотр по предварительной записи. С целью установления дополнительных обстоятельств, а именно наличия действий со стороны Организатора торгов по согласованию осмотра имущества участником с арендатором по долгосрочному договору долгосрочной аренды нежилых помещений, реализуемых на торгах, Комиссией объявлен перенос о рассмотрении жалобы. 10.08.2021 состоялось повторное заседание Комиссии, на котором было установлено следующее. Организатором торгов было сделано обращение к арендатору 14.07.2021, 21.07.2021, 09.08.2021, а также в Отделение полиции Соколиная гора, по адресу имущества КУСП 18063 от 21.07.2021 г. Вместе с тем, к заседанию Комиссии не представлено подтверждений обращений к арендатору от 14.07.2021 и 21.07.2021. 2021-53835 8 Кроме того, Организатором торгов не отражена позиция о предпринятых действиях о согласовании по осмотру имущества в ответ на запросы Заявителя от 21.06.2021, 22.06.2021, 23.06.2021, 26.01.06.2021. Комиссия обращает внимание, что согласно ч. 9 ст. 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. Кроме того, Организатора торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с имуществом путем осмотра его осмотра потенциальных участников, в соответствии с положениями сообщения, размещенного на ЕФРСБ. Вместе с тем, действия указанные Организатором торгов в пояснениях о согласовании осмотра от 09.08.2021 не могут свидетельствовать о добросовестности, в силу того, что не были совершены ранее. В связи с чем Комиссия усматривает нарушение со стороны Организатора торгов в части не ознакомления потенциального участника

с реализуемым имуществом. В связи с чем довод жалобы признается обоснованным. Вместе с тем, на момент рассмотрения жалобы Комиссией установлено, что Организатором торгов направлено письмо о возможности осмотра объекта торгов на 13.08.2021. Таким образом, Заявителю представлена возможность ознакомиться с имуществом путем осмотра, в связи с чем обязательное для исполнения предписание не выдаётся. На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, РЕШИЛА: 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов в части не ознакомления с имуществом. 2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве. 3. Обязательного к исполнению предписания не выдавать. Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.