

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17144/2021 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.09.2021

г.

Москва

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

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей КУ Осипова П.Ю.,

в отсутствие представителей <.....>, извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 24.09.2021 № ЕО/58620/21,

рассмотрев жалобу <.....> (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего <.....> (далее — Организатор торгов) при проведении торгов в электронной форме по реализации имущества должников (сообщение № 7281978, 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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

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

В уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению содержалась информация о том, что в случае отсутствия технической возможности, а также при наличии иных объективных причин невозможности рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи, стороны вправе подать ходатайство об очном рассмотрении жалобы, оформленное надлежащим образом. Указанное ходатайство должно быть направлено не позднее 15:00 (по московскому времени) рабочего дня, предшествующего дню рассмотрения жалобы на электронные почты to77@fas.gov.ru, to77-torgi.mufas@fas.gov.ru.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению Заявителем 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 отсутствие Заявителя.

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, жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, в сообщении о проведении торгов на официальном сайте ЕФРСБ и на электронной торговой площадке указаны разные кадастровые номера, более того, изменения были внесены на торговой площадке в день начала торговой процедуры после обращения Заявителя в адрес Организатора торгов 10.09.2021 с запросом для разъяснения о несоответствии кадастрового номера и заявленной площади реализуемого помещения.

Заявитель ссылается на то, что указанные на электронной торговой площадке контактный номер телефона Организатора торгов не доступен, а также Заявитель указывает на то, что в предоставлении запрашиваемой информации о даче разъяснений по объекту имущества Организатор отказался.

13.09.2021 Заявитель обратился с письмом в адрес Организатора торгов о предоставлении информации относительно реализуемого на торгах имущества. После чего Заявителю были направлены запрашиваемые документы, однако информацию по договорам аренды и субаренды Организатор не предоставил, а также при направлении запроса от 15.09.2021 о предоставлении дополнительных документов Организатор торгов отказался предоставить указанные документы. На запрос Заявителя, направленного на электронную почту 5006759@mail.ru ответа

не также не поступало.

Договор аренды был заключен до объявления дела о банкротстве, в связи с чем Заявитель полагает, что Организатор торгов не учел данное обстоятельство, более того – договор субаренды заключён уже в процессе банкротства собственника помещения АО «МЭРК».

Как указывает Заявитель, помещение открыто сдавалось в аренду в 2020 году, по цене в два раза, больше заявленной в представленных документах. Реальная стоимость аренды объекта более 560 000 рублей в месяц, по договору аренды стоимость составляет 230 000, включая коммунальные платежи, уборку территории, вывоз мусора, в том числе и чистку кровли должен осуществлять собственник помещения, а не арендатор.

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.

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.

На основании пункта 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже 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.

Комиссией установлено, что Сообщение о проведении торгов № 7281978 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 08.09.2021.

На торги выставляется следующее имущество: Лот № 1: Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 3, литера Б, помещение 1-Н, 3-Н. - площадью 431, 7 кв. м. Кадастровый номер: 78:32:0001292:495. Имеется обременение в виде долгосрочного Договора аренды б/н от 27 мая 2019 г., срок аренды: 10 лет по 27 мая 2029 г. Указанный Договор зарегистрирован в Росреестре, номер государственной регистрации 78:32:0001292:495-78/011/2020-8. Ежемесячный платеж по Договору аренды составляет 230 000,00 рублей.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что на официальном сайте электронной торговой площадки Организатором торгов была допущена описка в указании кадастрового номера (указано 78:32:0001292:49_, тогда как верно 78:32:0001292:495). Обнаружив описку организатор торгов обратился в адрес Оператора ЭТП ООО «ВЭТП» с просьбой о внесении изменений.

В связи с этим, 13.09.2021 электронной торговой площадкой внесены изменения, указан верный кадастровый номер.

При этом, Комиссия отмечает, что в сообщении об объявлении торгов на официальном сайте ЕФРСБ изначально указан актуальный (верный)

кадастровый номер 78:32:0001292:495.

Учитывая тот факт, что Организатором торгов заблаговременно были предприняты меры об устранении описки в части указания кадастрового номера, Комиссия в данном случае не усматривает нарушений в действиях Организатора торгов.

В связи с чем, довод Заявителя в части неверного указания кадастрового номера объекта торгов Комиссия признает необоснованным.

Доводы жалобы относительно непредставления Организатором торгов договоров аренды и субаренды, признаются Комиссией необоснованными в связи со следующим.

Согласно публикации, на сайте торговой площадки ООО «ВЭТП»: Для ознакомления с характеристиками имущества, условиями договора о задатке и договора купли-продажи, необходимо направить письменный запрос с указанием номера торгов, номера и описания лота, интересующей информацией на электронный адрес организатора торгов arbitr6761@yandex.ru. Осмотр имущества осуществляется по предварительной записи по рабочим дням, с 12:00 ч. до 16:00 ч.

Помимо этого, в Сообщении № 7281978 Организатором торгов установлен следующий порядок ознакомления: «Для ознакомления с характеристиками имущества, условиями договора о задатке и договора купли-продажи, необходимо направить письменный запрос с указанием номера торгов, номера и описания лота, интересующей информацией на электронный адрес организатора торгов arbitr6761@yandex.ru. Осмотр имущества осуществляется по предварительной записи по рабочим дням, с 12:00 ч. до 16:00 ч.».

Комиссией установлено, что 13.09.2021 в 09 ч. 38 мин. на электронную почту Организатор торгов, указанную в Сообщении (arbitr6761@yandex.ru) поступило письмо от Заявителя о предоставлении информации о верном кадастровом номере объекта и площади помещения.

В ответ на указанное письмо, 13.09.2021 в 13 ч. 15 мин. Организатором был направлен ответ с указанием верного кадастрового номера объекта и площади помещения, а также дополнительно представлены все необходимые документы по объекту (выписка из ЕГРН, кадастровый паспорт объекта, отчет об оценке нежилого помещения, Положение о порядке и пр.) , а также информация о способе ознакомления с реализуемым имуществом.

Иных запросов о предоставлении информации или документов (в том числе о предоставлении документов по субаренде) Заявитель на адрес электронной почты, указанный в Сообщении (arbitr6761@yandex.ru) а также по телефону организатора торгов, указанным в публикациях по продаже имущества АО «МЭРК» не направлял.

При этом Комиссией установлено, что Заявитель обратился на личный адрес электронной почты арбитражного управляющего, с запросом о предоставлении документов по субаренде, дополнительно связался по телефону и запросил от конкурсного управляющего представить документы по субаренде.

Как пояснил на заседании Комиссии представитель Организатора торгов, в телефонном разговоре последний разъяснил Заявителю, что за получением информации по торгам имущества АО «МЭРК» необходимо обращаться на электронную почту, указанную в Сообщении, размещенном на ЕФРСБ.

Вместе с тем, запроса о предоставлении договора субаренды на электронную почту, указанную в Сообщении № 7281978 (arbitr6761@yandex.ru) от Заявителя также не поступало.

Доказательств обратного Заявителем Комиссии не представлено.

Таким образом в день обращения с запросом об уточнении кадастрового номера объекта в адрес Организатора торгов Заявителю была направлена необходимая информация с приложением документов по объекту, что подтверждается материалами дела.

Комиссия отмечает, что абзац 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве обязывает Организатора торгов 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.

В свою очередь, Комиссией установлено, что Заявителем в нарушение указанного в оспариваемом Сообщении порядка ознакомления с реализуемым имуществом, заявлений об ознакомлении направлено не было.

При этом Комиссия отмечает, что Организатор торгов не обязан отвечать на такие заявления, направленные на личную или иную почту, не указанную в Сообщении, опубликованном на ЕФРСБ.

Более того, Комиссией установлено, что все участники, обратившиеся в

заявлением об ознакомлении с реализуемым имуществом, были ознакомлены, что подтверждается представленными в материалы дела Актами от 17.08.2021, 14.09.2021, 21.09.2021.

Комиссия также отмечает, что сведения об обременениях недвижимого имущества содержатся в ЕГРН, в связи с чем, могут быть получены самостоятельно любым заинтересованным лицом.

Довод Заявителя о том, что Организатор торгов не предоставил ответ на разъяснения по объекту, Комиссия признает необоснованным и опровергается материалами дела, поскольку Комиссией установлено, что ответ на запрос Заявителю был направлен своевременно. Кроме того, действительных доказательств о неработающем контактом телефоне Организатора торгов Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

В связи с чем, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения действующего законодательства при проведении оспариваемых Торгов.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы в указанных частях.

Доводы жалобы о неправомерности заключения договора аренды и субаренды, а также их условия относятся к спорам гражданско-правового характера.

В связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке, а права Заявителя не могут быть восстановлены в административном порядке.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В связи с изложенным Комиссией принято решение об оставлении жалобы в указанной части обжалования условий договора без рассмотрения.

Относительно доводов Заявителя о наличии сговора между Организатором торгов и должником - АО «МЭРК», Комиссия отмечает, что антимонопольный орган в рамках статьи 18.1 Закона о защите

конкуренции рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

При этом заявленные в жалобе доводы о сговоре не подлежат рассмотрению в рамках рассмотрения жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют полномочия по рассмотрению довода о сговоре в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем данный довод также оставляется Комиссией без рассмотрения.

Вместе с тем, Заявитель не лишен права обратиться в правоохранительные органы с указанными выше доводами о наличии сговора.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов в части неправомерности заключения договора аренды и субаренды, а также в части доводов о сговоре - оставить без рассмотрения, в остальной части признать жалобу необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 24.09.2021 № ЕО/58620/21.

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