

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-5185/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

06.04.2022

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 "...", "...", АУ "...",

рассмотрев жалобу "..." (далее также - Заявитель) на действия АУ "..." (далее также — арбитражный управляющий, Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8253647, 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, одна из которых перенаправлена письмом Московского областного УФАС России письмом исх. от 28.03.2022 № 06/5585/22.

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.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.11.2021 г. (резольтивная часть объявлена 30.11.2021) по делу № А41-59825/21 "... (дата рождения: "...", место рождения: г. Томск, СНИЛС "...", ИНН "...", регистрация по месту жительства: "...", паспорт: "...", кем выдан: "...", код подразделения "...") (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден "... (ИНН "...", СНИЛС "...") - член ААУ "ЦФОП АПК" (ОГРН "...", ИНН "...", адрес: "...").

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2021г. по делу А41-59825/21 признано обоснованным требование Банка ВТБ (ПАО) и включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника "... 4 229 483,22 руб. основного долга, 184 715,76 руб. процентов за

пользование кредитом и 420 570,14 руб. пени, как обеспеченное залогом квартиры с кадастровым номером 50:22:0010102:4794, расположенной по адресу: "...".

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № сообщение № 8253647 от 19.02.2022, лот № 1).

Предмет торгов: Лот № 1: Недвижимое имущество (квартира 64,80 кв. м), расположенное по адресу: "...". Кадастровый номер 50:22:0010102:4794.

Согласно доводам жалобы, 17 декабря 2018 года между Банк ВТБ (ПАО) и "..." заключен кредитный договор № 634/4000-0002654 на сумму 4 372 000 руб. с целевым назначением на строительство и приобретение прав на оформление в собственность квартиры, расположенной в строящемся доме, находящемся по адресу: "...", общей проектной площадью 66,20 кв. м, в соответствии с условиями договора № ДДУ/Л/2-069 от 17.12.2018 участия в долевом строительстве, заключенного между "...", "..." и ООО «САС».

Обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору являются:

- залог (ипотека) прав требования по договору участия в долевом строительстве на период оформления права собственности заемщика и иных сосособственников (при наличии);
- залог (ипотека) в силу закона квартиры, который оформляется одновременно с регистрацией квартиры в собственность заемщика и иных сосособственников (при наличии);
- солидарное поручительство супруга должника "..." по договору поручительства № 634/4000-0002654-п01 от 17.12.2018, в соответствии с которыми поручитель принял на себя обязательство солидарно с заемщиком отвечать перед кредитором на условиях и в соответствии с договором поручительства за исполнение заемщиком обязательств по кредитному договору.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 25.05.2021 по иску "..." к "..." о разделе совместно нажитого имущества, требования истца по первоначальному иску были удовлетворены частично.

Заявитель указывает, что в порядке проведения торгов по реализации предмета залога, разработанного финансовым управляющим и утвержденным представителем Банка ВТБ (ПАО), не учтены права

собственника имущества "...".

Финансовым управляющим на торги был выставлен объект недвижимости без учета права долевой собственности между должником "... и заявителем "...".

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что доводы изложенные в жалобе связаны с оспариванием правомерности выставления имущества на торги.

Также Заявитель отмечает, что отчет о рыночной стоимости не позволяет определить реальную рыночную стоимость продаваемого имущества, поскольку объект недвижимости был оценен, как единый и неделимый.

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

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 отношении правомерности выставления имущества на торги, Комиссия считает необходимым отметить, что конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника (БАНК ВТБ (ПАО)), утверждены начальная продажная цена предмета залога, предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества "...", квартиры, расположенной по адресу: "...".

Таким образом, Заявитель обжалует порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога "...", который в свою очередь утвержден банком ВТБ (ПАО).

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

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной 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 июля 2011 года № 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.

На основании изложенного, Комиссия повторно отмечает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Согласно части 4 статьи 139 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о

банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Таким образом, антимонопольный орган не является органом, уполномоченным рассматривать правомерность и достоверность определенной цены реализуемого имущества, а также разрешать разногласия по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 31.03.2022 № НП/17859/22.

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