

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22355/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.12.2020 Москва

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

при участии финансового управляющего Джамгурчиева Р.А.,

в отсутствие ., уведомленного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 17.12.2020 № ЕО/72712/20,

рассмотрев жалобу . (далее - Заявитель) на действия финансового управляющего Джамгурчиева Р.А. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5710817 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, в сообщении о проведении Торгов отсутствуют сведения, необходимые для принятия участия в процедуре.

Представитель Организатора торгов против удовлетворения доводов жалобы возражал, представили испрашиваемые документы по спорной процедуре.

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 (далее - Закон о закупках), 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 Закона 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 РФ 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.

Таким образом, проведение спорных Торгов является обязательным в силу Закона о банкротстве, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

Исходя из текста жалобы, в сообщении о проведении торгов (№ 5710817 от 06.11.2020) не указаны сведения о том, что согласно данным Росреестра на данный объект недвижимости наложены ограничения на распоряжение имуществом.

Организатор торгов не указал в сообщении о проведении торгов, сведения о наличии обременения на реализуемое на торгах имущество в виде запрета на отчуждение, наложении ареста, запрещения регистрации на нежилое помещение, выставленное на торги.

В возражениях Организатор торгов указал, что исходя из пп. 5, 7 ст. 213.25 Закона о банкротстве, введении процедуры реализации в отношении должника является автоматически безусловным основанием для снятия ареста, а значит такую информацию нецелесообразно публиковать.

Согласно информации с официального сайта Росреестра, а также согласно приложенному свидетельству о государственной регистрации права от 01.06.2013 на земельный участок наложены ограничения, о чем сделана запись регистрации № 33-33-33/006/2013-525.

По мнению Комиссии, такая информация должна быть доведена до неопределенного круга лиц, так как это может затронуть права потенциальных участников процедуры.

Данная информация явно представляет существенное значение для принятия

решения претендентами об участии (либо неучастии) в Торгах, поскольку однозначно может повлиять на возможность победителя Торгов владеть и пользоваться продаваемым имуществом.

Согласно пункту 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.

В соответствии с статьей 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. 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.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворимости требований взыскателя.

Согласно части 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на Торги имущества.

Таким образом, безосновательное сокрытие информации о процедуре, по мнению Комиссии, нарушает порядок проведения Торгов, лишая правового смысла само их проведение.

В связи с изложенным, довод жалобы признается обоснованным.

По мнению Заявителя, Организатором торгов также нарушены положения п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве, поскольку в размещенном на сайте ЕФРСБ проекте договора купли-продажи земельного участка содержится недостоверная информация об отсутствии обременения в отношении реализуемого имущества.

В проекте договора установлено следующее:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество (далее по тексту – Имущество): _____.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ 20__ г. сделана запись регистрации № _____ и выдано свидетельство о государственной регистрации _____ № _____ от _____ 20__ г.

1.3. Продавец гарантирует, что указанное в п. 1.1. настоящего договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

Или

1.3. На Имущество зарегистрировано ограничение (обременение) права: _____.

1.4. Настоящий договор заключается Сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества Продавца, состоявшихся __.__.__ на электронной торговой площадке _____, размещенной на сайте в сети Интернет _____.

Исходя из возражений Организатора торгов основные условия договора купли-продажи будут согласованы непосредственно с победителем Торгов.

Как видно, п. 1.3 проекта договора имеет два возможных варианта, в случае, когда на момент подписания имеются ограничения на имущество, либо же отсутствие такового.

Таким образом, на момент заключения договора будет заполняться необходимая графа проекта договора, в зависимости от наличия либо отсутствия обременений.

При этом Заявитель на заседание Комиссии не явился и не пояснил, как данная вариативность нарушает его права и законные интересы, в связи с чем, довод жалобы признается необоснованным.

Кроме того, по мнению Заявителя, Организатором торгов выставлен на продажу земельный участок в нарушение действующего законодательства.

Так, при рассмотрении вопроса об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника не была привлечена супруга Заявителя, что является грубым нарушением.

Согласно части 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно части 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

В соответствии с частью 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Комиссией установлено, что торги были проведены на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 06.02.2019 по делу № А40-93064/18.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;

определяет участников торгов;

осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Кроме того, при подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Также в соответствии с пунктом 9 статьи 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, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Таким образом, утверждение положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника не относится к компетенции организатора торгов в

понимании Закона о банкротстве.

Учитывая изложенное, рассмотрение указанного довода 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 в указанной части.

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

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части довода о ненадлежащем формировании сведений о реализуемом имуществе, без рассмотрения в части оспаривания порядка утверждения положения о продаже, необоснованной в части оспаривания положений проекта договора.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 9, 10 статьи 110 Закона о банкротстве, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством о банкротстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-22355/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.12.2020 г. Москва

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

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 23.12.2020 по делу № 077/07/00-22355/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Финансовому управляющему Джамгурчиеву Р.А. (далее - Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 5710817 лот № 1), а именно:

1. Организатору торгов внести изменения в сообщение с учётом решения Комиссии от 23.12.2020 по делу № 077/07/00-22355/2020.

2. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 15 (Пятнадцати) дней с момента размещения информации о внесении изменений в Сообщение до даты окончания приема заявок.

3. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в ЕФРСБ и газете «Коммерсантъ».

1.

4. Организатору торгов разместить в ЕФРСБ информацию о новой дате окончания срока подачи заявок на участие в Торгах, новой дате рассмотрения заявок на участие в Торгах и подведения итогов Торгов.

5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 08.02.2021.

6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 10.02.2021 включительно с приложением подтверждающих документов.

1. Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

1.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.