

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9717/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.07.2024

г. Москва

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

«...»,

членов Комиссии:

«...»,

«...»,

«...»,

«...»,

рассмотрев жалобу ООО «Правовое поле» (далее — Заявитель) на действия арбитражного управляющего «...» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение № 14567923, лоты №№ 1, 2, 3, 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, в том числе перенаправленная письмом Московского областного УФАС России от 19.07.2024 № «...».

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видео-конференц-связи.

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

Заявлений о невозможности подключения к сеансу в назначенное время, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видео-конференц-связи от Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия

Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя.

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.

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.

В соответствии с письмом ФАС России от 01.03.2023 № СП/14532/23 порядок рассмотрения жалоб на нарушение процедуры торгов, установленный статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, не относится к порядку возбуждения и рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции. Данная позиция соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в судебных актах по делу № АКПИ20-632.

Таким образом, требование части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции об обязательности проведения анализа состояния конкуренции при рассмотрении каждого дела о нарушении антимонопольного законодательства не подлежит применению при рассмотрении жалоб на нарушение процедуры торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом установленный в статье 18.1 Закона о защите конкуренции особый порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров позволяет обеспечить защиту прав и законных интересов участников торгов (участников гражданского оборота).

Важно отметить, что торги представляют собой способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди претендентов как предложивший лучшие условия и в силу этого выигравший торги. Следовательно, проведение торгов вне зависимости от правовых оснований, в соответствии с которыми они проводятся, неразрывно связано с конкуренцией, так как подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов, направленную на обеспечение наиболее выгодных условий для организатора торгов.

Нарушение процедуры проведения торгов может оказывать влияние на результаты торгов и приводить к ущемлению прав и законных интересов не только участников, подавших заявки на участие в торгах, но и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, может являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Аналогичная позиция указана в пункте 4 Обзора практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101.

Соответственно, публичное извещение о проведении торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, обеспечивает возможность подачи заявки на участие в торгах для любого физического и юридического лица.

Необеспечение равных условий для участников при проведении конкурентных процедур, равно как и любое другое нарушение процедуры проведения торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, безусловно свидетельствует об ограничении (возможности ограничения) конкуренции.

Предоставленное участникам или потенциальным участникам торгов право обжалования действий их организаторов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей ускоренный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, направлено на обеспечение гарантий прав и законных интересов лиц, заинтересованных в обжалуемых торгах.

С учетом изложенного, рассмотрение жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, безусловно связано с защитой публичного интереса, направленного на недопущение ограничения, устранения конкуренции, обеспечение конкуренции на торгах, проводимых в рамках процедуры

банкротства.

На основании изложенного, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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 банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.07.2023 года по делу № А41-109531/2019 ООО «Энерго Девелопмент» (ИНН: «...», ОГРН: «...») признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Определением суда от 20.06.2024, конкурсным управляющим утверждена Фоминых Диана Евгеньевна.

Сообщение о проведении Торгов в форме открытого аукциона №14567923, лоты №№ 1,2,3 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 05.06.2024 (далее — Сообщение).

Дата и время начала подачи заявок: 17.06.2024 в 09:01.

Дата и время окончания подачи заявок: 19.07.2024 в 18:59.

Начальная цена по лотам №№1,2,3 — 139 408 834,00 рублей.

Предмет торгов:

лот № 1: Нежилое помещение (кад № 40:13:030425:2272) по адресу: Калужская обл., Малоярославецкий р-н, г. Малоярославец, ул. Московская, д. 41, пом. 166, площадью 147.2 кв.м. И нежилое помещение (кад. № «...») по адресу: Калужская обл., Малоярославецкий р-н, г. Малоярославец, ул. Московская, д. 41, пом. 167, площадью 83.4 кв.м;

лот № 2: Земельный участок (кад № «...»), площадью 1200 кв.м. и расположенное на нем жилое здание (кад № «...»), площадью 478.7 кв.м. по адресу: Московская область, г. Домодедово, территория «Бор», д. 25;

лот № 3: Земельный участок (кад № «...»), площадью 11050 кв.м. и расположенное на нем нежилое помещение (кад № «...»), площадью 3751.3 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Сафоновский, г. Сафоново, ул Октябрьская, д 78.

В своей жалобе Заявитель оспаривает действия Организатора торгов, выразившиеся в невозможности ознакомления с имуществом, а также в недостаточном раскрытии информации об имуществе, включая информацию о наличии обременений, установленных в отношении имущества, реализуемого по лоту № 3, в том числе в части наличия договора аренды.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Относительно доводов Заявителя о том, что Организатор торгов не указал информацию о наличии обременений в отношении имущества, реализуемого по лоту № 3, в том числе в части наличия договора аренды, Комиссия отмечает следующее.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлен перечень сведений, которые должны содержаться в публикации, а именно: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

При этом на заседании Комиссии Организатором торгов была представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Комиссия, проанализировав представленную выписку от 15.11.2023 № «...» отмечает, что информация о реализуемом имуществе, размещенная в Сообщении, соответствует сведениям из ЕГРН, в том числе в части отсутствия обременений.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что действительных доказательств, свидетельствующих о наличии обременений, в том числе наличия арендаторов на объекте, Заявителем не представлено.

В силу части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

То есть, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия не усматривает нарушения Закона о банкротстве со стороны Организатора торгов, так как при проведении Торгов Организатор торгов действовал в соответствии с требованиями собственной документации, требования которой применялись в равной степени ко всем участникам Торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы в указанной части.

Относительно доводов Заявителя о невозможности ознакомления с имуществом Комиссия отмечает следующее.

Сообщением о проведении торгов установлен следующий порядок ознакомления

с имуществом:

По вопросам ознакомления с имуществом должника, описанием, составом и характеристиками продаваемого имущества, а также иной дополнительной информацией обращаться по электронной почте: d.fominyx@bk.ru.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что в ответ на запрос Заявителя, письмом от 09.06.2024 Организатор торгов направил в адрес Заявителя фотографии имущества, отчеты об оценке, выписки ЕГРН по запрашиваемым лотам.

При этом Организатор отметил, что на указанный в письме телефонный номер Заявитель не отвечал. В ходе дальнейшей переписки, Организатором торгов были предоставлены данные геолокации имущества, а также телефон для связи, однако Заявитель не согласовал дату и время осмотра.

Также Организатор торгов отметил, что в жилом доме проживает бенефициар должника, а также осуществляется пропускной режим.

Таким образом, предоставление доступа в жилые помещения для их осмотра, должно быть согласовано заранее.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что в письменных запросах Организатору торгов Заявитель не интересовался имуществом по лоту № 1, однако в жалобе указывает на невозможность ознакомления с имуществом по указанному лоту.

Исходя из жалобы, Заявитель явился по месту нахождения объекта без согласования даты и времени с уполномоченным лицом, в связи с чем Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения порядка ознакомления.

Иных действительных доказательств, свидетельствующих о нарушении Организатором торгов положений Закона о банкротстве, ограничениях конкуренции и предоставления преимущества конкретному хозяйствующему субъекту, Заявителем не представлено.

В связи с чем, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений положений Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия не усматривает нарушения Закона о банкротстве со стороны Организатора торгов, так как при проведении Торгов Организатор торгов действовал в соответствии с требованиями собственной документации, требования которой применялись в равной степени ко всем участникам Торгов.

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).

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 жалобы Заявителя.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 19.07.2024 № «...».

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.