

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22916/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.12.2021

г.

Москва

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

Председательствующего Комиссии:

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Заявителя (лично), КУ "...",

рассмотрев жалобу "..." (далее также - Заявитель) на действия "..." (далее также — Конкурсный управляющий, Организатор) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 7574143, лот № 2, далее - Торги),

в соответствии со ст. 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 своей жалобе Заявитель ссылается на статью 17 Закона о защите конкуренции, предусматривающий иной порядок рассмотрения заявления согласно главы 9 Закона о защите конкуренции. Вместе с тем Заявителем на заседании Комиссии был избран способ защиты своих прав и законных интересов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает организацию и порядок проведения Торгов.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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, закупочной 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.

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 банкротстве (далее - ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Согласно доводам жалобы, Заявитель указывает, что в сообщении № 7574143 указаны следующие обстоятельства.

Ознакомление с имуществом производится заинтересованными лицами в любое время самостоятельно (без участия представителя конкурсного управляющего) по указанным адресам с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок.

В сообщении указано, что Конкурсному управляющему не удалось установить точное местонахождение нежилого помещения (Лот №2) в здании, возможно нежилое помещение (Лот №2) является местом общего пользования.

По мнению Заявителя, конкурсный управляющий предоставляет потенциальным участникам торгов недостоверную информацию в отношении нежилого помещения и таким способом недобросовестно ограничивает конкуренцию на торгах.

Организатор с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

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.

Комиссией Управления установлено, что сообщение о проведении торгов № 7574143 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 15.11.2021.

Предмет Торгов: нежилое помещение, общая площадь 182,1 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005001:7592, адрес: г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр. 1., обременено ипотекой, залогодержатель: ООО

«Ответственное хранение и управление недвижимостью», чьи залоговые права в рамках дела о банкротстве должника не установлены.

Начальная цена: 2 500 000,00 руб.

Размер задатка - 10 % от начальной цены лота.

Вид торгов: Открытый аукцион.

Дата и время начала подачи заявок: 16.11.2021 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 20.12.2021 19:00.

Дата и время торгов: 21.12.2021 12:00.

Форма подачи предложения о цене: Закрытая.

В сообщении № 7574143 указано, ознакомление с имуществом производится заинтересованными лицами в любое время самостоятельно (без участия представителя конкурсного управляющего) по вышеуказанным адресам с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок.

Ключи и документация от Лота № 1, 2 у конкурсного управляющего отсутствуют и покупателям конкурсным управляющим не передаются.

Нежилое помещение (Лот №2) по договору аренды сдано в аренду сроком на 11 мес. для размещения юр. адресов, размер арендной платы 60 000 руб./мес. Нежилое помещение (Лот №2) продается вместе с указанным обременением договором аренды на 11 мес. (в ЕГРН обременение договором аренды не зарегистрировано). Конкурсному управляющему не удалось установить точное местонахождение нежилого помещения (Лот №2) в здании, возможно нежилое помещение (Лот №2) является местом общего пользования.

Как следует из доводов жалобы, 11 декабря 2021 года Заявитель обратился к конкурсному управляющему с запросом в отношении нежилого помещения, а также попросил возможность его осмотреть.

13 декабря 2021 года конкурсный управляющий направил Заявителю выписку из ЕГРН в отношении нежилого помещения, договор аренды нежилого помещения от 01.11.2021 и пояснительную записку, в которой также было указано, что осмотр нежилого помещения производится заинтересованными лицами самостоятельно и что конкурсному управляющему не удалось установить точное местонахождение нежилого помещения в здании.

Организатор на заседании Комиссии пояснил, что в период с 11.12.2021 по 15.12.2021 на электронный адрес организатора торгов, указанный в

опубликованном сообщении о проведении торгов на ЕФРСБ сообщение № 7574143 от 15.11.2021, о проведении открытых торгов в официальном издании Коммерсантъ № 77033812993 от 13.11.2021, а также электронной площадки в сети Интернет <http://www.alfalot.ru/> (аукцион № 0046236) поступали запросы от Заявителя об имеющихся документах и информации в отношении Лота №2.

В период с 13.12.2021 по 16.12.2021 организатор торгов отвечал на все поступившие запросы от Заявителя, также в этот период состоялся телефонный разговор, в котором вся имеющаяся информация, которая ранее была направлена по запросу на электронную почту Заявителя была озвучена устно.

Таким образом, Организатором торгов была предоставлена вся имеющаяся у организатора торгов информация и документы в адрес Заявителя. Такими документами являются: выписка из ЕГРН в отношении нежилого помещения, а также договор аренды нежилого помещения. Какие-либо иные документы по помещению у конкурсного управляющего отсутствуют ввиду того, что генеральный директор должника в ходе банкротства не передал конкурсному управляющему какие-либо документы.

Организатор отметил, что требование заявителя предоставить ему дополнительно документы БТИ является незаконным, так как действующим законодательством не предусмотрена обязанность организатора торгов получать дополнительные документы БТИ по требованию потенциального покупателя объекта.

Следует отметить, что план расположения помещения в здании является публичной открытой информацией, и любой заинтересованный потенциальный покупатель может самостоятельно получить выписку из ЕГРН на объект, в которой будут указаны основные характеристики объекта недвижимости.

Согласно пункту 1, 2 ст. 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (далее – «Закона о банкротстве») вне очереди за счет конкурсной массы погашаются требования кредиторов по текущим платежам в следующей очередности:

- в первую очередь удовлетворяются требования по текущим платежам, связанным с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения арбитражному управляющему, взысканием задолженности по выплате вознаграждения лицам, исполнявшим обязанности арбитражного управляющего в деле о банкротстве, требования по текущим платежам, связанным с оплатой деятельности лиц, привлечение которых арбитражным управляющим для исполнения

возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, в том числе с взысканием задолженности по оплате деятельности указанных лиц;

- во вторую очередь удовлетворяются требования об оплате труда лиц, работающих или работавших (после даты принятия заявления о признании должника банкротом) по трудовому договору, требования о выплате выходных пособий;

- в третью очередь удовлетворяются требования об оплате деятельности лиц, привлеченных арбитражным управляющим для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, в том числе о взыскании задолженности по оплате деятельности этих лиц, за исключением лиц, указанных в абзаце втором настоящего пункта;

- в четвертую очередь удовлетворяются требования по эксплуатационным платежам (коммунальным платежам, платежам по договорам энергоснабжения и иным аналогичным платежам);

- в пятую очередь удовлетворяются требования по иным текущим платежам.

Сумма задолженности должника ООО «ПРЕМЬЕР-ЦЕНТР» по текущим платежам первой очереди (это прежде всего фиксированное вознаграждение конкурсного управляющего в размере 30 000 рублей в месяц, а также расходы на публикации в ЕФРСБ и Коммерсанте, судебные расходы), по состоянию на текущую дату составляет 152 764,21 рублей.

01.11.2021 был заключен договор аренды Нежилого помещения - Лот №2, арендная плата составляет 60 000 рублей / месяц. Получение информации из БТИ или выписок из ЕГРН – являются текущими платежами 5-й очереди. Конкурсный управляющий не имеет право осуществлять платежи 5-й очереди при наличии непогашенной задолженности по текущим платежам 1-й очереди.

В указанных выше опубликованных сообщениях на ЕФРСБ, в Коммерсанте, а также на электронной торговой площадке Альфалот указан порядок ознакомления с имуществом выставленным на торги, а именно: Ознакомление с имуществом производится заинтересованными лицами в любое время самостоятельно (без участия представителя конкурсного управляющего) по следующим адресам с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок:

- для лота № 2: г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр. 1.

Вместе с тем, собранием кредиторов должника были приняты следующие решения:

1. Разрешить Конкурсному управляющему осуществить продажу нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр. 1 с торгов с обременением указанного помещения договором аренды сроком до 11 месяцев и с размером арендной платы не менее 40 000 рублей в месяц. Остальные условия договора аренды – на усмотрение конкурсного управляющего.

2. Утвердить Положения о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества ООО «ПРЕМЬЕР-ЦЕНТР», находящегося по адресу: г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр. 1.

В положении о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества была определена начальная цена продажи – 2 500 000 рублей.

Начальная цена продажи имущества устанавливается не арбитражным управляющим, а решением собрания кредиторов.

Согласно протоколу торгов № 43236 – 2, участниками торгов по Нежилому помещению – Лот №2 признаны 6 участников.

Победителем аукциона стал участник, предложивший свою цену 6 351 001 руб., что более чем в 2,5 раза больше начальной цены лота.

Вместе с тем Комиссия считает необходимым отметить, что Заявитель не был лишен возможности ознакомиться с реализуемым на Торгах имуществом, если такое ознакомление было необходимо.

Между тем Заявителем не приведено безусловных доказательств, свидетельствующих и однозначно указывающих на нарушение Организатором торгов действующего законодательства о банкротстве, а также прав и законных интересов Заявителя.

Ограничение конкуренции в данном случае не доказано, так как на участие в торгах было подано 6 заявок.

При этом участники не были лишены возможности ознакомления с данным имуществом.

В этой связи, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений положений статьи 110 Закона о банкротстве.

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 помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
- 2 .Снять ограничения на размещение Закупки, наложенные письмом Московского УФАС России от 21.12.2021 № НП/78329/21.

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