

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 077/07/00-23275/2020 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.12.2020

г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

членов Комиссии:

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

в отсутствие Заявителя, извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалоб по существу письмом Московского УФАС России от 28.12.2020 № ЕО/75580/20,

рассмотрев жалобы (далее — Заявитель) на действия ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО (далее — Организатор торгов) при проведении электронных торгов по продаже имущества (...) в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене (**Сообщение № 5774351**) (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.

30.12.2020 Заявителем было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения жалобы в связи с необходимостью ознакомления с возражениями Организатора торгов для подготовки правовой позиции.

Вместе с этим, Комиссией не усмотрено правовых оснований для удовлетворения заявленного ходатайства, так как данное обстоятельство, не является безусловным препятствием для участия в рассмотрении жалобы по существу, учитывая при этом сокращенные сроки, отведенные на рассмотрение такой жалобы положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Жалоба принята и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона о защите

конкуренции.

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 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 18.07.2011 № 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) 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 пунктов 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.

Дата публикации сообщения № 5774351 о проведении торгов в ЕФРСБ (далее — Сообщение) — 20.11.2020.

Реализуемым имуществом выступает: Квартира, имеющая общую площадь 42,3 кв.м., расположенная по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. 40 лет Победы, д. 27, кв. 246, принадлежащее (...) (являющейся супругой должника (...)),

созаемщиком по кредитному договору № от 15.02.2016 г. и залогодателем), и находящаяся в залоге у ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893) на основании кредитного договора № от 15.02.2016.

Проведения спорной процедуры осуществлялось Организатором торгов на электронной торговой площадке - Центр дистанционных торгов.

В составе жалобы Заявитель указывает на следующие нарушения:

1. В Сообщении о торгах не указано, что в помещении зарегистрирована супруга Заявителя, а также что в помещении проводилась перепланировка.
2. Ненадлежащим образом определена цена реализуемого имущества.
3. Непривлечение к судебному процессу по делу о банкротстве самого Заявителя, неутверждение положения о реализации имущества в суде.

Представитель организатора торгов по доводам жалобы пояснил следующее.

1. Финансовым управляющим в адрес Заявителец был сделан запрос о предоставлении информации и документах, в том числе о заключенных договорах и совместно нажитом имуществе.

Информация о заключенном договоре аренды (договоре пользования помещением – по версии из второй жалобы Заявителя) передана финансовому управляющему не была.

Таким образом, Должник и его супруга намеренно скрыли от финансового управляющего информацию о заключенных договорах, что грубо нарушает положения Закона о банкротстве и является основанием для привлечения указанных лиц к административной и уголовной ответственности.

Кроме того, Заявители обязались не передавать в аренду квартиру до полного выполнения ими обязательств по договору (п.8.1.3 Закладной), что также указывает на недобросовестное поведение указанных лиц.

На электронный адрес (...) Организатора торгов поступали запросы об основных характеристиках лота №1, в ответ на которые Организатором торгов направлялась имеющаяся информация о лоте, в том числе и сведения о зарегистрированных лицах.

Согласно предоставленной выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества в отношении спорного имущества по лоту №1 – указанное ограничение (обременение) права не зарегистрировано.

Дополнительно следует отметить, что Заявитель в нарушение закладной (п.8.1.11) обязуется не проводить перепланировку квартиры.

Организатор торгов указал, что довод о проведенной перепланировке опровергается техническим планом, предоставленным финансовому управляющему БТИ.

Таким образом, сообщение о проведении торгов содержит все предусмотренные статьями 110 и 139 Закона о банкротстве сведения о предмете торгов; учитывая, что в соответствии с выпиской выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества обременения (законные обременения), за исключением ипотеки, не зарегистрированы, у Организатора торгов отсутствовала обязанность указывать сведения об их наличии, в связи с чем отсутствуют основания для вывода о наличии со стороны Организатора торгов нарушения порядка организации и проведения торгов; жалоба Заявителя является необоснованной.

При этом осуществление перепланировки такого имущества относится к нарушениям иного отраслевого законодательства.

Учитывая вышеизложенное Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы.

2. Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Таким образом, согласование начальной цены предмета залога с Должником и иными лицами не требуется.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим 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 гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и финансовым 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.

В пункте 4 статьи 138 Закона о банкротстве право лиц, участвующих в деле о

банкротстве, на подачу в суд заявления о разрешении разногласий по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога ограничено десятидневным сроком с даты включения в ЕФРСБ сведений об определении залоговым кредитором указанных условий.

Сведения об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога финансовым управляющим опубликованы 16.10.2020. Сведения о проведении торгов опубликованы 20.11.2020.

Заявитель за разрешением разногласий в установленный законом срок не обращался, равно как и (...) (которая была дополнительно уведомлена финансовым управляющим заказным письмом с описью вложения).

Разногласия между кредитором и финансовым управляющим отсутствуют. В связи с указанным утверждение порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога в судебном порядке не требуется.

Относительно неправомерности определения реализуемой цены имущества Комиссия отмечает следующее.

Как было указано ранее 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

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.

Таким образом, в силу прямого указания Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества и при отсутствии разногласий между Залоговым кредитором и Конкурсным управляющим.

При этом любые разногласия подлежат урегулированию непосредственно в судебном порядке.

Таким образом, антимонопольный орган не является органом, уполномоченным рассматривать правомерность и достоверность определенной цены реализуемого имущества.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы в вышеуказанной части.

В этой же связи у Комиссии отсутствуют полномочия по рассмотрению доводов жалобы о непривлечении Заявителя к судебному процессу по делу о банкротстве.

Довод о неутверждении положения о реализуемом имуществе признается Комиссией необоснованным, поскольку в соответствии с положениями Закона о банкротстве положение об реализации имущества утверждается в судебном порядке исключительно в случае обращения конкурсного управляющего в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, если такое положение не было утверждено собранием кредиторов.

При этом доказательств, свидетельствующих о наличии таких оснований Заявителем в материалы дела не представлено, а Комиссией не установлено.

Довод о неуказании места проведения также не нашел своего фактического подтверждения, поскольку в Сообщении указано, что торги проводятся на электронной торговой площадке - Центр дистанционных торгов.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобы Заявителя на действия ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО при проведении Торгов необоснованной в части неуказания информации в Сообщении о торгах также неутверждения Положения о реализуемом имуществе, в остальной части оставить без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 28.12.2020 № ЕО/75580/20.

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