

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-913/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

01.02.2022 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:

«...»;

«...»;

в отсутствие представителей сторон, извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 25.01.2022 № ЕИ/3696/22,

рассмотрев жалобу (...) (далее — Заявитель) на действия финансового управляющего (...) (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (сообщение № 7763853 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, перенаправленная письмом ФАС России от 14.01.2022 № 04/1731/22.

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.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

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, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, участвующих в деле, которым направлялось уведомление о переносе рассмотрения жалобы, в Управление не поступало.

При этом уведомление Московского УФАС России о переносе рассмотрения жалобы от 25.01.2022 № ЕИ/3696/22 размещено на официальном сайте ФАС России в разделе «База решений»: <https://br.fas.gov.ru/to/moskovskoe-ufas-rossii/ae1bab3b-b707-4061-8e3b-5fc3ca23734c/?query=077/07/00-913/2022>.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя и Организатора торгов.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов в нарушение требований Закона о банкротстве не опубликованы сведения о начальной продажной цене имущества, порядка и условий проведения Торгов

Также Заявитель указывает преждевременное, а равно неправомерное выставление на Торги имущество должника, поскольку Торги назначены до разрешения Арбитражным судом города Москвы разногласий, возникших между залоговым кредитором и должником в рамках дела № А40-27487/21.

Помимо этого, Заявитель указывает на то, что в размещенном на ЕФРСБ Сообщении № 7763853 не указаны сведения о существующих обременениях, в частности на то, что квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д.50, кв.668, кадастровый номер 77:04:0004019:27861, обременена правом пользования Дарителем квартиры, т.к. перешла Должнику на основании Договора дарения от 06.12.2019, в пункте 7 которого указано, что (...) и (...) сохраняют право пользования квартирой

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

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

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 N 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Комиссией установлено, что Сообщение о проведении торгов № 7763853 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 29.11.2021.

Дата и время начала подачи заявок: 06.12.2021 12:00;

Дата и время окончания подачи заявок: 18.01.2022 12:00;

Дата и время торгов: 18.01.2022 14:00.

Предмет Торгов: Квартира:

- назначение жилое, этаж 15

- общая площадь 53,7 кв. м.

- Кадастровый номер 77:04:0004019:27861

- Адрес объекта: г. Москва, ул. Перерва, д.50, кв.668.

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.

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.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 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.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о несостоятельности установлен исчерпывающий перечень сведений, которые подлежат обязательному опубликованию, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Положение подлежит обязательному опубликованию только в случае, установленном абзацем 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве (в случае продажи залогового имущества).

В соответствии с частью 4 статьи 138 Закона "О несостоятельности (банкротстве)" 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.

Согласно положениям абзаца 2 части 4 статьи 138 Закона "О несостоятельности (банкротстве)" 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.

Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в ЕФРСБ не позднее чем за 15 дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Из вышеприведенных нормативных положений следует, что при продаже залогового имущества должника на торгах, проводимых в ходе процедуры конкурсного производства, условия продажи данного имущества, в том числе его начальная продажная цена, определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, независимо от того, было

ли ранее обращено взыскание на данное имущество с установлением его начальной продажной цены на основании решения суда, вынесенного вне рамок дела о банкротстве.

Залоговым кредитором, чьи требования к должнику были обеспечены залогом вышеперечисленных объектов недвижимого имущества, является ПАО «Норвик Банк».

Следовательно, именно ПАО «Норвик Банк» в силу прямого указания пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве был наделен правом определить начальную продажную цену предмета залога по своему усмотрению посредством представления конкурсному управляющему Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, представленным ПАО «Норвик Банк» конкурсному управляющему, начальная продажная цена предмета залога была установлена в размере 8 910 000,00 рублей.

Организатор торгов руководствуясь пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве, в сообщении о проведении торгов № 7763853 от 29.11.2021, опубликованном на сайте ЕФРСБ, установил начальную продажную цену предмета залога в размере 8 910 000,00 рублей.

Таким образом, Организатор торгов устанавливая начальную продажную цену предмета залога в размере, определенном залоговым кредитором, чьи требования к должнику были обеспечены залогом объекта недвижимого имущества, действовал в строгом соответствии с нормами Закона о банкротстве, регулирующими порядок проведения торгов по продаже имущества должника в ходе конкурсного производства.

Как было указано ранее, абзацем 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве предусмотрено, что сведения о порядке и условиях продажи имущества должника, являющегося предметом залога, подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в ЕФРСБ не позднее чем за 15 дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Согласно абзацу 3 пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве 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 10 дней с даты включения сведений в ЕФРСБ 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 свою очередь Комиссией установлено, что определением Арбитражного суда города Москвы от 15.12.2021 по делу № А40-27487/2021, отказано Должнику в

удовлетворении заявления о принятии обеспечительных мер в виде запрещения организатору торгов - финансовому управляющему должника (...) проводить торги, назначенные на 18.01.2022 по реализации имущества Должника - Квартира, назначение жилое, этаж 15, общая площадь 53,7 кв. м., Кадастровый номер 77:04:0004019:27861, адрес объекта: г. Москва, ул. Перерва, д.50, кв.668, до момента разрешения Арбитражным судом г. Москвы разногласий, возникших между Должником и Залоговым кредитором ПАО «Норвик Банк».

Более того, определением Арбитражного суда города Москвы от 01.01.2022 (резолютивная часть объявлена 31.01.2022) по делу № А40-27487/2021, также отказано Должнику в удовлетворении заявления о разрешении разногласий между должником и ПАО «Норвик Банк» по вопросу утверждения положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Таким образом, у Организатора торгов имелись правовые основания для проведения Торгов по реализации имущества должника и вопреки доводу Заявителя об обратном Организатором торгов не допущено каких-либо нарушений процедуры проведения торгов, установленной нормами Закона о банкротстве, а Комиссией не установлено.

При этом Комиссией установлено, что оспариваемые Торги сообщением от 12.01.2021 № 8008728 приостановлены. Причиной приостановки торгов является заявление (...) о намерении погасить требования кредиторов к должнику в полном объеме, поданное в Арбитражный суд города Москвы 11.01.2022 года.

Помимо этого Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует 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.

При этом в силу абзаца 2 части 4 статьи 138 Закона о банкротстве, 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.

Таким образом, действия непосредственно арбитражного управляющего не подлежат контролю в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с чем, Комиссией принято решение об оставлении жалобы без рассмотрения в указанной части.

Относительно довода Заявителя о том, что в размещенном на ЕФРСБ Сообщении № 7763853 не указаны сведения о существующих обременениях, в частности на то, что квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д.50, кв.668, кадастровый номер 77:04:0004019:27861, обременена правом пользования Дарителем квартиры, т.к. перешла Должнику на основании Договора дарения от 06.12.2019, в пункте 7 которого указано, что (...) и (...) сохраняют право пользования квартирой, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться, в том числе сведения об объекте, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

При этом Комиссия отмечает, что в гражданском законодательстве Российской Федерации под обременением имущества собственника понимается наличие законных прав на имущество собственника, правомерное владение и пользование третьими лицами имуществом собственника.

При этом, в силу части 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

В соответствии с частью 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании

договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Согласно сведениям из официального сайта Росреестра, в отношении имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д.50, кв.668, кадастровый номер 77:04:0004019:27861, содержатся сведения об обременении в виде ипотеки. Иных обременений нет.

В связи с изложенным, доводы Заявителя не находят своего подтверждения и признаются Комиссией несостоятельными.

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.

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 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 доводов жалобы в указанной части.

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

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов в части оспаривания правомерности выставления имущества на Торги — без рассмотрения, в остальной части жалобу признать необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 20.01.2022 № НП/2792/22, от 25.01.2022 № ЕИ/3696/22.