

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-10544/2021 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

24.06.2021 г. Москва

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

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи <...>. (лично), представителя Арбитражного управляющего Дурова И.А.,

рассмотрев жалобу <...> (далее также — Заявитель) на действия арбитражного управляющего Дурова И.А. (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества (сообщения № 6456320, лот № 2) (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, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения Торгов.

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 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.03.2019 по делу № А40-242498/17- Перетрухин С.А. признан несостоятельным (банкротом).

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 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 указанным извещением дата публикации объявления о проведении Торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 07.04.2021 (далее — Сообщение).

Предметом Торгов является квартира с кадастровым номером 77:07:0007001:2381,

находящееся по адресу г. Москва, Кутузовский проспект, д. 18, кв. 61, площадь 160, 70 кв. м.

Заявитель является участником оспариваемых Торгов, который занял второе место по результатам проведения итогов процедуры.

Соответствующие итоги были подведены Организатором торгов 23.04.2021.

Согласно части 15 статьи 110 Закон о банкротстве решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и разместить на сайте этого официального издания в сети "Интернет", в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов внешнего управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене предприятия.

Вместе с тем, сведения о результатах Торгов размещены Организатором торгов в ЕФРСБ только 09.06.2021 (сообщение № 6790253).

Указанные обстоятельства не отрицались Организатором торгов и было пояснено, что пропуск сроков публикации сведений обусловлен нетрудоспособностью Организатора торгов в указанный период.

При этом подтверждающих документов, а равно объективных доказательств невозможности своевременной публикации сведений о результатах Торгов в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, о несоблюдении Организатором торгов сроков, предусмотренных частью 15 статьи 110 Закона о банкротстве и признает данный довод жалобы обоснованным.

Также Заявитель считает, что Организатором торгов не соблюден порядок заключения договора.

Так, согласно сообщению о результатах Торгов № № 6790253 договор по

результатам оспариваемой процедуры заключен сторонами 29.04.2021.

Частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что при продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Аналогичные положения содержатся в пункте 2.2 договора купли-продажи.

Таким образом, оплата имущества должна была быть произведена победителем не позднее 29.05.2021.

Вместе с тем 25.05.2021 Организатор торгов подписал дополнительное соглашение к договору купли-продажи, согласно которому срок оплаты имущества продлен до 11.06.2021.

Как следует из представленных материалов дела, победителем Торгов было оплачено имущество в полном объеме 12.06.2021, что подтверждается представленными в материалах дела платежными поручениями.

По мнению Заявителя, немотивированная пролонгация срока оплаты имущества в нарушение императивных требований действующего законодательства привело к невозможности заключения договора с самим Заявителем, поскольку ввиду неисполнения условий оплаты победитель должен был быть признан уклонившимся от заключения договора, а соответствующий проект договора направлен участнику, занявшему второе место.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что дополнительное соглашение от 25.05.2021 было заключено ввиду необходимости исключения недостоверных записей из ЕГРН о запрете на совершение регистрационных действий в отношении реализуемого имущества.

Организатором торгов неоднократно направлялись соответствующие запросы в адрес Росреестра по Москве, поскольку спорные записи о запрете на совершение регистрационных действий в отношении реализуемого имущества были внесены ошибочно. При этом условия договора купли-продажи предусматривали передачу имущества без каких-либо обременений, которые были сняты только 07.06.2021. Таким образом, действия Организатора торгов были направлены на надлежащее исполнение обязательств по договору.

При этом, по мнению Организатора торгов, действующее законодательство в сфере банкротства не содержит запретов на заключение дополнительных соглашений в части продления сроков оплаты имущества.

Также Организатор торгов указал, что в соответствии с частью 16 статьи 110 Закона о банкротстве в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов

Таким образом, Организатор торгов считает, что у него правовых оснований для

направления проекта договора Заявителю не имелось, поскольку победитель не был признан уклонившимся от заключения договора с учетом своевременного его подписания сторонами.

Комиссия, соглашаясь с позицией Заявителя, считает необходимым отметить, что факт наличия записей в ЕГРН о запрете на совершение регистрационных действий в отношении имущества, являющегося предметом Торгов, не препятствует внесению победителем соответствующих денежных средств за такое имущество.

Более того, Комиссия оценивает доводы Организатора об отсутствии законодательных запретов на продление оплаты имущества как несостоятельные, поскольку реализация имущества на торгах осуществляется на основании действующего законодательства, Положения о продаже имущества, а также Документации о Торгах, включая проект договора купли-продажи.

Вместе с тем частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве установлена обязанность (то есть мера должного поведения), а не право покупателя в отношении сроков внесения денежных средств в качестве оплаты имущества. Каких-либо положений, позволяющих установить иные условия оплаты, указанные нормоположения не содержат.

Резюмируя изложенное, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов, выразившиеся в продлении сроков оплаты имущества, не соответствуют части 19 статьи 110 Закона о банкротстве, и признает данный довод жалобы обоснованным.

Комиссия также считает необходимым отметить, что целью проведения торгов по реализации имущества должника является реализация такого имущества по наивысшей цене, что способствует наибольшей удовлетворяемости требований кредиторов.

При этом Комиссией также принято во внимание, что на дату поступления жалобы Заявителя договор купли-продажи был заключен сторонами, а оплата имущества произведена в полном объеме.

Комиссия, учитывая фактические обстоятельства дела, имеющиеся документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу о том, что допущенные нарушения носят неустранимый характер, а выдача предписания не будет соответствовать целям проведения публичных торгов.

Кроме того, просительная часть жалобы Заявителя о расторжении договора купли-продажи и дополнительного соглашения не может быть удовлетворена, поскольку у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по разрешению гражданско-правовых споров.

При этом Комиссия считает необходимым отметить, что Заявитель не лишен права оспорить заключение спорного договора и соглашения в судебном порядке.

Таким образом, предписание Организатору не выдается.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов и Финансового управляющего при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение частей 15, 19 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Обязательное для исполнения предписание Организатору торгов не выдавать.

Настоящее решение может