РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-10419/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

20.07.2022 г. Москва

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

Председательствующего:

в отсутствие представителей ...., извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 15.07.2022 № НП/37262/22,

рассмотрев жалобу .... (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего ... (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8828116, 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 и оператора торговой площадки при проведении Торгов.

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.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия

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

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. Кроме того, 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.

Согласно пункту 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 доводам жалобы, Заявитель указывает на неправомерные действия Организатора торгов, выразившиеся в неразмещении сведений о реализуемом имуществе, в том числе о наличии обременений.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и в адрес антимонопольного органа представил письменные возражение по доводам жалобы, а также иные истребованные документы.

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

Согласно сообщению на ЕФСРБ № 8828116 от 20.05.2022, Организатором торгов - ... объявлены открытые торги по продаже имущества ООО «Рябина красная» в форме аукциона в электронной форме на электронной торговой площадке ООО «ОБЪЕДИНЕННЫЕ СИСТЕМЫ ТОРГОВ» (sistematorg.com) 11 июля 2022 г. в 10 часов 00 мин. (время московское).

Дата и время начала подачи заявок: 30.05.2022.

Дата и время окончания подачи заявок: 04.07.2022.

Предмет торгов: Нежилые помещения, общая площадь 539 кв. м, этаж – 1, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Луганская, д. 4, корп. 2, кадастровый № 77:05:0005008:18055.

В силу части 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет, в том числе функции по опубликованию и размещению сообщения о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов.

Частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлены требования к содержанию сообщения о проведении торгов:

В сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- **сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием**;

- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

- начальная цена продажи предприятия;

- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;

- дата, время и место подведения результатов торгов;

- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В свою очередь, в соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации **извещение о проведении торгов 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**.

Комиссией установлено, что сообщение о проведении Торгов содержит следующее описание предмета Торгов: Нежилые помещения, общая площадь 539 кв. м, этаж – 1, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Луганская, д. 4, корп. 2, кадастровый № 77:05:0005008:18055.

Иные сведения о реализуемом имуществе в сообщении о проведении Торгов отсутствуют.

В своих возражениях Организатор торгов указывает, что при наличии заинтересованности любой потенциальный участник мог ознакомиться с информации о реализуемом имуществе.

В сообщении об оспариваемых Торгах указано, что ознакомление с необходимой информацией, документами и характеристиками имущества осуществляется с 30.05.2022 г. по 04.06.2022 г. (включительно), в рабочие дни с 09.00 до 12.00 (время местное), по адресу: г. Москва, ул. 4-я Парковая, д. 29.

Вместе с тем, Комиссия проверила предмет Торгов по кадастровому номеру в открытом источнике на сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru), согласно которому в отношении реализуемого имущества указана следующая информация.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Аренда

№ 77-77/005-77/005/020/2015-576/2

от 03.12.2015

№ 77-77-05/041/2007-402

№ 77-77/005-77/005/020/2015-576/1

отсутствует

№ 77-77-05/075/210-042

Аренда

№ 77-01/00-002/1999-3784 от 24.03.1999

Аренда

№ 77-01/00-002/1999-15571 от 18.06.1999

№ 77:05:0005008:18055-77/005/2019-3

отсутствует

Также в своих возражениях Организатор указывает, что на ЕФРСБ в сообщении № 7844317 от 10.12.2021 прикреплен отчет об оценке № 6555 от 09.12.2022.

Комиссия оценивает позицию Организатора торгов критически ввиду того, что в сообщении о проведении Торгов от 20.05.2022 № 828116 не содержится ссылок на сообщение № 7844317, кроме того, к сообщению о проведении Торгов не приложен отчет об оценке имущества должника, в связи с чем у потенциальных участников отсутствует полная информация о реализуемом имуществе, в том числе и о наличии имеющихся обременений.

Тем не менее, Комиссия проанализировала данный отчет и установила, что в отношении реализуемого имущества указаны существующие ограничения (обременения) права: запрещение регистрации, аренда.

Комиссия обращает внимание, что относительно вышеуказанной информации Организатором торгов никаких пояснений не представлено.

Таким образом, Комиссия установила, что у реализуемого объекта недвижимости имеется обременение, информация о котором, в свою очередь, не отражена в сообщении № 8828116.

Комиссия вновь указывает, что в соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием, а также в соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) 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.

В свою очередь, частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; - цена продажи предприятия;

- порядок и срок передачи предприятия покупателю;

- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что информация о наличии обременений является существенной и непосредственно влияет на порядок заключения договора, в связи с чем Организатор торгов должен был указать ее в сообщении от 20.05.2022 № 8828116.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Комиссия считает необходимым отметить, что отсутствие в сообщении о Торгах информации о существенных условиях реализации имущества, в том числе в части неуказания сведений о реализуемом имуществе, препятствует обеспечению равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей.

Вышеуказанные обстоятельства могли послужить ограничению числа участников, что косвенно подтверждается отсутствием заявок на участие в Торгах.

При таких обстоятельствах Комиссия считает необходимым выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о обоснованности жалобы Заявителя.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, а также части 2 статьи 448 ГК РФ.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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