РЕШЕНИЕ

по делу № 077/06/00-1308/2019 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.05.2019 г. Москва

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

<...>

при участии представителя финансового управляющего Проворова А.В. - <...>

в отсутствие <...>(извещены надлежащим образом уведомлением о переносе заседания от 16.05.2019);

рассмотрев жалобы <...> (далее также— Заявители) на действия финансового управляющего Проворова А.В. (далее также — Организатор торгов) при проведении открытых торгов по продаже имущества Авакяна А.А. в форме публичного предложения (сообщение № 3378131, 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 поступили жалобы Заявителей на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Поскольку жалобы Заявителей идентичны по своему содержанию с их согласия Комиссией было принято решение об объединении жалоб в одно производство.

По мнению Заявителей, нарушение их прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения Торгов в связи с невозможностью ознакомления с реализуемым имуществом.

Жалобы приняты 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 Владимирской области по делу № А11-426/2016 от 04.10.2016 Авакян А.А. признан несостоятельным (банкротом) финансовым управляющим назначен Проворов А.В.

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 — 11.04.2019 (далее - Сообщение). Датой начала подачи заявок является 14.01.2019, датой окончания подачи заявок на участие в Торгах (последний период) — 19.05.2019.

Предметом Торгов является квартира, общей площадью 109,4 кв. м, адрес (местонахождения) объекта Владимирская обл., г. Владимир, Октябрьский пр-кт, д. 25, кв. 52, кадастровый номер <...> :22:024003:505. Начальная цена продажи — 6 504 300, 00 руб.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном названным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Представителем Организатора торгов заявлен довод о том, что права и законные интересы Заявителей не могут быть нарушены в связи с тем, что ими не подавали заявки на участие в Торгах и не представлены доказательства наличия намерений участия в процедуре.

Заявленный довод Организатора торгов отклоняется Комиссией как несостоятельный ввиду того, что по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу на действия организатора торгов могут быть поданы любым лицом в случае обжалования порядка организации и проведения торгов. Порядок ознакомления является составной частью проведения торгов, следовательно, у Заявителей как у потенциальных участников есть право на обжалование соответствующих действий (бездействия) Организатора торгов.

Согласно пункту 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.

В Сообщении Организатором торгов установлен следующий порядок ознакомления: «Ознакомление с имуществом производится в течение срока подачи заявок на участие в торгах по предварительному согласованию с организатором торгов по телефону 8(965)108-30-49».

Как следует из жалобы Заявителями предпринимались попытки ознакомится с реализуемым имуществом по лоту № 1 путем осуществления звонков 21.03.2019, 28.03.2019 на телефонный номер <...> (965)108-30-49. Кроме того, Заявители пытались дозвониться до Организатора торгов по иной контактной информации, указанной в Сообщении, а именно по телефону 8(905)108-30-49, а также путем направления на адреса электронной почты prov@zmail.ru, alexprov64@gmail.com с соответствующими запросами. Однако, связаться с Организатором торгов не удалось, электронные письма остались без ответа (подтверждающие скриншоты с электронной почты представлены в материалы дела).

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что с телефона Курсакова А.Н. 21.03.2019 в 17:06 поступал звонок, на который Организатор торгов не смог ответить и при попытке перезвонить указанному лицу, последний не взял трубку.

Курсаков А.Н. повторно позвонил Организатору торгов 16.04.2019 и в разговоре Заявителю была сообщена вся необходимая информация о Торгах (длительность звонка 4 мин. 22 сек.).

Относительно электронных писем представителем Организатора торгов объяснил, что поступившие от Курсакова А.Н. письмо было отнесено почтовым сервисом к сообщениям, содержащим вредоносную информацию (Спам) в связи с содержанием в имени отправителя знака «*» (звездочка) и было удалено.

Комиссия оценивает доводы Организатора торгов критически на основании того, что установленный Организатором торгов порядок ознакомления с реализуемым имуществом расценивается как несоответствующий пункту 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

Более того, довод представителя Организатора торгов на то, что вся необходимая информация была представлена одному из Заявителей 16.04.2019 во время телефонного звонка оценивается как несостоятельный в связи с тем, что установить содержание телефонного разговора не представляется возможным.

Следовательно, Организатором торгов не представлено доказательств, подтверждающих ознакомления Заявителей с реализуемым на Торгах имуществом, в то время как в материалах дела имеются скриншоты с электронной почты Курсакова А.Н., из которых следует, что Заявитель не может дозвониться до Организатора торгов ни по одному из номеров.

Комиссия считает необходимым отметить, что установление порядка ознакомления в виде указания контактов одного лишь мобильного номера при условии, что из факта осуществления звонка невозможно определить, действительно ли участник узнал всю необходимую информацию, а также учитывая, что при звонке на указанный номер Организатор торгов не может обеспечить оперативность реагирования, такой порядок не отвечает положениям Закона о банкротстве.

Организатору торгов разъясняется, что в части установления порядка ознакомления в сообщениях о проведении процедур необходимо указывать несколько видов контактов Организатора торгов (телефон, адреса электронной почты, адрес для корреспонденции) и проводить ознакомление способами, позволяющими администрировать факт получения заинтересованным лицом информации о торгах.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

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.

Кроме того, в производстве антимонопольного органа находится жалоба иного лица также не сумевшего ознакомится с заинтересовавшим его имуществом в рамках спорных Торгов.

Таким образом, в настоящем случае Комиссия приходит к выводу, что невозможность ознакомления с имуществом стала следствием установления Организатором торгов ненадлежащего порядка ознакомления с имуществом, что привело к сужению круга потенциальных участников Торгов, что нарушает требования части 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов заявил о заключении договора по результатам Торгов 03.05.2019 .

Между тем, информация о заключении договора размещена на ЕФРСБ только 15.05.2019 (сообщение № 3756255), причем о том, что договор заключен 13.05.2019.

Представитель Организатора торгов пояснил, что разница между датой на бумажном носителе и информации о дате заключения в ЕФРСБ обусловлена тем, что победитель находится в другом регионе по отношению к финансовому управляющему.

Договор купли-продажи недвижимости в силу требований гражданского законодательства подлежит обязательной государственной регистрации, что также указано в пункте 4.1 договора.

В свою очередь, одно лишь фактическое подписание договора купли-продажи недвижимости еще не оказывает никакого непосредственного влияния на права и статус имущества.

С учетом разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» даже фактическая передача объекта в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности для иных субъектов еще не означает такого перехода.

Таким образом, принимая во внимание специфичность проведения публичных торгов, в которых подлежат обеспечению интересы не только сторон договора, но и иных лиц, принимавших участие в таких торгах, Комиссия полагает, что момент непосредственного подписания и заключения договора аренды недвижимости (в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности) не имеет правового значения, поскольку судьба имущества фактически не разрешена.

Сохранение принадлежности и статуса имущества в изначальных условиях свидетельствует о наличии реальной возможности у антимонопольного органа восстановить права лиц, ущемленные при участии в конкурентной процедуре, путем, например, ее повторного проведения с этапа, на котором допущено нарушение.

Вместе с тем на заседание Комиссии Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие регистрацию права собственности на недвижимое имущество, являющегося предметом Торгов, в связи с чем Комиссия считает договор незаключенным.

Данный факт, в свою очередь, непосредственно сказывается на юридической квалификации сложившихся между сторонами правоотношений. В частности, исходя из обстоятельств конкретного дела, признание договора незаключенным лишает (полностью или в части) сторону, которая основывает на нем свои требования или возражения, легитимных оснований для избранной правовой позиции.

Таким образом, у Комиссии имеются правовые основания для выдачи Организатору торгов обязательного к исполнению предписания об устранении выявленных нарушений.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителей на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленного нарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме).