

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-59/2023

по результатам рассмотрения жалобы ИП Талько О.П.

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 21.02.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России), при участии представителей:

при участии представителей:

- ИП Талько О.П. – паспорт гражданина Российской Федерации;
- <...>: <...>;
- «ВЭТП»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ИП Талько О.П. (вх. № 16386-ЭП/23 от 02.02.2023), направленную письмом Московского

УФАС России от 02.02.2023 № НП/4948/23, на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Клиника-М» (сообщение в ЕФРСБ № 10343297, лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ИП Талько О.П. (далее – Заявитель) (вх. № 16386-ЭП/23 от 02.02.2023), направленная письмом

Московского УФАС России от 02.02.2023 № НП/4948/23, на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего <...> (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Клиника-М» (сообщение в ЕФРСБ № 10343297, лот № 1, далее – Торги, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при проведении Торгов были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Комиссия ФАС России отмечает, что согласно подпункту «а» пункта 3.1, пункту 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, выдаче обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В силу положений статей 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) проведение торгов в рамках процедуры банкротства является обязательным.

В правовых позициях, изложенных в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13 по делу № А39-3314/2012, пункте 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2016, указано, что рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

При этом важно отметить, что статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен особый самостоятельный порядок рассмотрения жалоб на нарушение процедуры торгов, который не относится к порядку возбуждения и рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции (указанная позиция подтверждается судебными актами Верховного Суда Российской Федерации по делу № АКПИ20-632).

Согласно части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции проведение анализа конкуренции осуществляется антимонопольным органом в рамках рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В то же время проведение анализа состояния конкуренции статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено.

Таким образом, антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя, Организатора торгов и ООО «ВЭТП» (далее – Оператор), Комиссия ФАС России установила следующее.

20.12.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве Организатором торгов было опубликовано сообщение о проведении Торгов, согласно которому Торги проводятся на электронной площадке Оператора, расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://банкрот.вэмп.рф>, дата и время начала подачи заявок на участие в Торгах – 26.12.2022 в 12:00, дата и время окончания срока приема (подачи) заявок на участие в Торгах – 03.02.2023 в 17:00, дата и время проведения Торгов – 07.02.2023 14:00.

Торги проводятся в соответствии с Законом о банкротстве, Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 (далее – Порядок), Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ).

1. Согласно Жалобе Организатор торгов не предоставил Заявителю возможность ознакомиться с правоустанавливающими документами на реализуемое имущество.

Так, 31.01.2023 в 15:13 Заявителем в адрес Организатора торгов был направлен запрос о предоставлении информации и документов в отношении реализуемого на Торгах имущества, а именно:

- документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости;
- копию договора аренды земельного участка;
- положение о проведении торгов по продаже залогового имущества;
- отчет об оценке недвижимого имущества;

– информацию о наличии обременений (залог, аресты, судебные споры, притязания третьих лиц, арендные отношения и т. д.).

31.01.2023 в 15:19 Заявителем был получен ответ от Организатора торгов, что для предоставления документов и записи на осмотр необходимо направить документ, удостоверяющий личность.

31.01.2023 в 15:32 Заявитель направил письмо Организатору торгов, согласно которому для направления Заявителем документа, удостоверяющего личность, Заявитель просит направить ему соглашение о нераспространении персональных данных и запросом, является ли Организатор торгов оператором обработки персональных данных.

Ответ от Организатора торгов на последнее письмо Заявителя Заявителем получен не был.

Таким образом, по мнению Заявителя, указанные действия Организатора направлены на ограничение количества участников Торгов.

Пунктом 1.1 Порядка предусмотрено, что Порядок устанавливает правила проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 14 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом.

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.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель

Организатора торгов сообщил, что запрос Заявителя на ознакомление с имуществом не был подписан, заинтересованное лицо никак нельзя было идентифицировать.

Кроме того, Организатор торгов в силу положений Закона о банкротстве является оператором по обработке персональных данных, в связи с чем соглашение об обработке персональных данных не требуется.

Комиссией ФАС России установлено, что согласно сообщению о проведении Торгов для ознакомления с характеристиками и составом имущества необходимо направить письменный запрос с указанием номера торгов, описания лота, интересующей информацией на электронный адрес [clinicam.sale@gmail.com](mailto:clinicam.sale@gmail.com). Порядок ознакомления с имуществом: по предварительной записи в рабочие дни вторник и четверг каждой недели до окончания приема заявок от участников торгов с 11:00 часов.

Таким образом, в сообщении о проведении Торгов не содержится информации о необходимости предоставления документа, удостоверяющего личность, и документа, удостоверяющего полномочия на представление интересов третьего лица, при направлении запроса на ознакомление с реализуемым на Торгах имуществом.

По мнению Комиссии ФАС России, нарушение порядка ознакомления с реализуемым имуществом напрямую связано с нарушением процедуры проведения торгов и обеспечением конкуренции при их проведении, поскольку торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения должником наибольшей цены за реализуемое имущество.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатор торгов в нарушение положений пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве не предоставил Заявителю возможность ознакомления с имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами.

Таким образом, данный довод Жалобы является обоснованным.

2. Согласно доводу Жалобы Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов указано, что при возврате задатка сумма задатка возвращается участнику Торгов за вычетом комиссии банка за перевод согласно тарифам банка, опубликованным на официальном сайте банка.

В соответствии с абзацем 14 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи.

В силу пункта 1 статьи 133 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан использовать только один счет должника в банке или иной кредитной организации (основной счет должника), а при его отсутствии или невозможности осуществления операций по имеющимся счетам обязан открыть в ходе конкурсного производства такой счет, за исключением случаев, предусмотренных Законом о банкротстве.

Согласно части 5 статье 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Согласно информации, размещенной в сообщении о проведении Торгов, задаток в размере 50 000 000 рублей 00 коп. вносится на специальный расчетный счет ООО «Клиника-М» в период срока приема заявок на основании заключенного договора о задатке. Банк получателя ТKB БАНК ПАО.

Возврат задатков для участия в торгах осуществляется в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов торгов, на предоставленные претендентом реквизиты. В случае, если участник не предоставил реквизиты для возврата задатка, задаток будет возвращен в течение 5 рабочих дней с даты предоставления реквизитов. При возврате задатка сумма задатка возвращается за вычетом комиссии банка за перевод согласно тарифам банка, опубликованном на официальном интернет-сайте банка.

Так, должником был открыт специальный расчетный счет в ТKB БАНК ПАО для перечисления задатка на участие в торгах, за денежные переводы физическим лицам (в частности при возврате задатка физическим лицам, не выигравшим торги) банком будет взиматься комиссия.

Таким образом, если задаток будет перечисляться физическому лицу, которое не стало победителем Торгов с использованием услуг банка, его размер, несмотря на то что Организатор торгов возвратит ему задаток в полном объеме, будет уменьшен на размер комиссии банка, осуществляющего данную операцию.

Комиссией ФАС России установлено, что Заявитель подал заявку на участие  
Торгах. Вместе с тем сумма задатка от Заявителя на специальный  
расчетный счет  
должника не поступала. На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС  
России Заявитель сообщил, что по реквизитам, указанным в сообщении  
о проведении Торгов, задаток им не перечислялся.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что действия  
Организатора торгов в части указания на наличие комиссионного  
банковского сбора не могут быть квалифицированы как нарушения  
законодательства ввиду того,  
что указанная обязанность возникает у всех участников Торгов и не  
предоставляет преимущественных условий тому или иному субъекту,  
позволяет оценить экономическую целесообразность участие в Торгах.

Учитывая изложенное, данный довод Жалобы об удержании  
Организатором торгов процентов при возврате задатка, вносимого для  
участия в Торгах, является необоснованным.

3. Согласно доводу Жалобы в проекте договора купли-продажи  
отсутствует информация об обременении в виде запрета регистрации и  
ипотеке. Таким образом, невключение в проект договора купли-продажи  
сведений о наличии обременения  
на реализуемое имущество, является нарушением пункта 19 статьи 110  
Закона  
о банкротстве.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в  
сообщении  
о проведении торгов по продаже имущества должника организатор  
торгов должен  
в том числе указать сведения об имуществе, его составе,  
характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с  
имуществом.

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.

В соответствии с пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа  
предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия,  
обязательными условиями которого являются, в том числе, сведения о

наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия.

Абзацем 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено включение в договор купли-продажи, который заключается с победителем торгов, в качестве обязательного условия сведений о наличии либо отсутствии обременений, которые сохраняются по факту заключения договора купли-продажи предприятия должника, и которые продолжают быть юридически значимыми для сторон договора в момент заключения договора.

Необходимо обратить внимание, что согласно абзацу 9 пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, с даты принятия судом решения о признании должника банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов сведения о наличии обременений являются открытыми и были указаны во всех объявлениях о проведении Торгов: в газете Коммерсант, в ЕФРСБ.

Запреты на регистрационные действия в отношении имущества наложены по правилам Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в связи с непогашением текущей задолженности по причине недостаточности денежных средств. Исполнительные производства будут прекращены после погашения задолженности за счет денежных средств от реализации лота.

Представителем Организатора торгов на рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представлены копии запросов от 16.02.2023, направленные Организатором торгов в органы ФССП России и Росреестра, о снятии запретов на регистрационные действия. Максимальный срок снятия обременения составляет 30 дней.

Как отмечалось ранее дата и время проведения Торгов – 07.02.2023.

Согласно информации, указанной в сообщении о проведении Торгов, Организатор торгов в течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения Торгов направляет победителю Торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора.

Комиссией ФАС России установлено, в выписке из ЕГРН от 31.01.2023



№ КУВИ-001/2023-21605731 в отношении реализуемого имущества содержится следующая информация о наличии обременений:

– отметка о запрещении регистрации от 24.03.2022 года, на основании выписки № 6023595459 из постановления № 2136883361/7743 (ИП № 4132117/20/77043-ИП от 2020-11-27, возбужденный на основании ИД: № 5073 от 2020-11-24, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по г. Москве), № 2136883361/7743, выдан 23.03.2022, МОСП по ИПН.

– отметка о запрещении регистрации от 11.11.2021 года, на основании Выписки № 5796508367 из постановления № 626479432/7727 (ИП № 80436/21/77027-ИП от 2021-08-11, возбужденный на основании ИД: № ФС 037896772 от 2021-07-05, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы), № 626479432/7727, выдан 10.11.2021, Тропарево-Никулинское ОСП.

– отметка о запрещении регистрации от 03.02.2021 года, на основании выписки № 5308208034 из постановления № 1997377595/7743 (ИП № 4254572/21/77043-ИП от 2021-01-15 выдавший орган: ИНСПЕКЦИЯ ФНС РОССИИ № 29 по г. Москве. Возбужденный на основании ИЛ: ФС № 400 от 2021-01-11), № 1997377595/7743, выдан 26.01.2021, МОСП по ИПН УФССП России по г. Москве.

– отметка о запрещении регистрации от 21.10.2020 года, на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 1968472498/7743, выдан 15.10.2020, МОСП по ИПН УФССП по г. Москве.

– отметка о запрещении регистрации от 09.10.2020 года, на основании Постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 1963961144/7743, выдан 05.10.2020, МОСП по ИПН УФССП России по г. Москве.

– отметка о запрещении регистрации от 26.06.2020 года, на основании Выписки № 4844290847 из постановления № 1938696055/7743 (ИП № 3733661/20/77043-ИП от 17.03.2020, возбужденный на основании ИЛ: 2326 от 12.03.2020, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по г. Москве), выдан 17.06.2020, МОСП по ИПН; Судебный пристав-исполнитель Ильин Илья Сергеевич.

– отметка о наличии ипотеки от 28.11.2019 года в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Надежда» ИНН 5029142783, на основании Договора уступки прав требований кредитора должника, № 4, выдан 25.06.2013, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации:

77-77/022-77/022/001/2016-877/1. Договора уступки прав требования, выдан 22.05.2019, дата государственной регистрации: 27.11.2019, номер государственной регистрации: 77:07:0013004:136-77/007/2019-2.

Дополнительного соглашения № 2

от 10.10.2019 к Договору уступки прав требований, выдан 22.05.2019.

Договор

об ипотеке, № 41-05/19, выдан 24.04.2007. Договор кредитной линии, № 41-03/19-07, выдан 20.04.2007.

Комиссией ФАС России установлено, что сообщение о проведении Торгов,

а также проект договора купли-продажи, размещенный в составе данного сообщения, не содержат сведений о наличии обременений, а также способах их снятия.

Кроме того, согласно пункту 6.2 Положения о порядке, сроках, условиях и начальной цене продажи имущества, принадлежащего ООО «Клиника-М»

и находящегося в залоге у АО «ГРАНД-СТРОЙ», утвержденного залоговым кредитором АО «ГРАНД-СТРОЙ» 12.12.2022, обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются, в том числе сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов при неуказании в сообщении о проведении Торгов

и проекте договора купли-продажи информации о наличии обременений на объектах недвижимого имущества, реализуемого на Торгах, были нарушены положения пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве.

Таким образом, данный довод Жалобы является обоснованным.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ИП Талько О.П. (вх. № 16386-ЭП/23 от 02.02.2023), направленную письмом Московского УФАС России от 02.02.2023 № НП/4948/23, на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного

управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Клиника-М» (сообщение в ЕФРСБ № 10343297, лот № 1) обоснованной в части непредоставления возможности ознакомления с имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, а также неуказания в сообщении о проведении Торгов и проекте договора купли-продажи информации о наличии обременений на объектах недвижимого имущества.

2. Выдать конкурсному управляющему <...> обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.