

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3459/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.03.2022 г. Москва

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

<...>

в отсутствие <...>, арбитражного управляющего Масайкина К.В. (уведомлены письмом Московского УФАС России от 02.03.2022 № НП/11677/22),

рассмотрев жалобу <...> (далее также - Заявитель) на действия Арбитражного управляющего Масайкина К.В. (далее также - Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8009483 лот № 1, далее - Торги) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов, направленная письмом ФАС России от 28.02.2022 № 04/15400/22.

Заявителем оспариваются действия Организатора торгов, связанные с незнакомлением с реализуемым имуществом.

Организатор с доводами жалобы не согласился, направил письменные возражения.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила следующее.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам данной 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» (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 ч. 2 ст. 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 соответствии с ч. 1 ст. 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

В свою очередь, в силу пп. 4 и 7 ст. 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 п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пп. 3 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-251372/2018 179-297Б от 29.07.2020 ООО «РЯБИНА КРАСНАЯ» признано несостоятельным (банкротом), введено конкурсное производство. Конкурсный управляющий Масайкин Константин Валерьевич.

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 посредством открытого аукциона в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 13.05.2022 (далее — Сообщение).

Дата и время начала подачи заявок: 24.01.2022 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 28.02.2022 23:59.

Дата и время торгов: 09.03.2022 10:00.

Начальная цена лота 72 700 000,00 руб.

Предметом Торгов являются 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.

Как следует из жалобы Заявителя, в заказанной им выписке из ЕГРН имеется информация об обременении в отношении реализуемого имущества в виде аренды, оформленной договором аренды от 03.12.2015 с ООО «СуперСнедь» со сроком до 31.12.2024.

Заявитель обратился к Организатору торгов с запросом на ознакомление с правоустанавливающими документами на реализуемое имущество, в том числе непосредственно с договором аренды от 03.12.2015, поскольку, осведомленность об условиях такого договора, по мнению Заявителя, оказывает существенное влияние на стоимость нежилых помещений и, соответственно, принятие решение об участии в Торгах.

Вместе с тем Организатор торгов отказал в ознакомлении со спорным договором, сообщая только отдельные положения такого договора (стоимость аренды, один пункт по условиям расторжения), что Заявитель считает неправомерным, влекущим ограничением конкуренции.

В силу п. 9 ст. 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 письменных пояснениях Организатор торгов указал, что в ЕФРСБ опубликован Отчет об оценке № 6555 от 07.12.2021 (сообщение № 7844317), Протокол собрания кредитора от 30.12.2021, утвердившего Положение о реализации имущества, утвержденное собранием кредиторов (сообщение № 7977598), доступные для ознакомления любым заинтересованным лицам.

Кроме того, предоставлена возможность для ознакомления всех желающих с реализуемым имуществом путем осмотра помещения, а также с правоустанавливающими документами в отношении такого имущества.

При этом Организатор торгов указал, что договор аренды от 03.12.2015 не имеет непосредственного отношения к реализуемому помещению, поскольку отражает только возможность получения ожидаемых доходов от него, в связи с чем при покупке имущества ООО «РЯБИНА КРАСНАЯ» вправе принять самостоятельное

решение относительно дальнейших условий сотрудничества с потенциальными арендаторами.

В свою очередь, условия спорного договора аренды, по мнению Организатора торгов, составляют коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне».

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила, что Отчет об оценке № 6555 от 07.12.2021 содержит сведения о применении двух подходов, в том числе доходный подход, подразумевающий совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых доходов, в связи с чем всем потенциальным участникам предоставлена возможности при принятии решения об участии в Торгах оценить перспективность приобретения нежилых помещений.

Кроме того, на участие в Торгах поступило 3 заявки, в том числе заявка <...>, проживающей по адресу, содержащемся в жалобе Заявителя <...>., что свидетельствует об отсутствии препятствий к участию в процедуре ввиду непредоставления запрашиваемого договора аренды от 03.12.2015 с ООО «СуперСнедь».

Также в силу п. 1.3 проекта договора купли-продажи, размещенного в Сообщении, Продавец гарантирует, что обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе публичный сервитут — отсутствуют.

Условия проведения Торгов являются офертой по смыслу положений ст. 435 ГК РФ, которую участник акцептирует при подаче заявки в силу п. 1 ст. 8 ГК РФ, соглашаясь с условиями проведения Торгов, в том числе с условиями заключения договора по результатам реализации имущества.

Таким образом, из размещенного в ЕФРСБ проекта договора купли-продажи следует, что Организатор торгов на момент заключения договора гарантирует, что обременения в отношении реализуемого имущества будут отсутствовать, в связи с чем неознакомление с условиями спорного договора аренды не может повлечь нарушение прав и законных интересов Заявителя.

Комиссия отмечает, что 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 нарушений, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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).

На основании изложенного, Комиссия приняла решение признать жалобу заявителя необоснованной.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничение на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 02.03.2022 № НП/11677/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.