

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-18488/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.01.2024

г. Москва

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

Председательствующего:

«.....»,

членов Комиссии:

«.....»,

«.....»,

при участии посредством видеоконференцсвязи «.....» (лично), представителя «.....», действующей на основании доверенности от 07.11.2023 № б/н,

в отсутствие конкурсного управляющего «.....», извещенного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 27.12.2023 № НП/55435/23,

рассмотрев жалобу «.....» (далее также — Заявитель) на действия «.....» (далее также — Организатор торгов), конкурсного управляющего «.....» (далее также — конкурсный управляющий) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщения №№ 12786802, 12898164, 13281956, лот № 37, 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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от конкурсного управляющего, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

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.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие конкурсного управляющего.

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» (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 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.

В соответствии с письмом ФАС России от 01.03.2023 № СП/14532/23 порядок рассмотрения жалоб на нарушение процедуры торгов, установленный статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, не относится к порядку возбуждения и рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции. Данная позиция соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в судебных актах по делу № АКПИ20-632.

Таким образом, требование части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции об обязательности проведения анализа состояния конкуренции при рассмотрении каждого дела о нарушении антимонопольного законодательства не подлежит применению при рассмотрении жалоб на нарушение процедуры торгов в порядке

статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом, установленный в статье 18.1 Закона о защите конкуренции особый порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров позволяет обеспечить защиту прав и законных интересов участников торгов (участников гражданского оборота).

Важно отметить, что торги представляют собой способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди претендентов как предложивший лучшие условия и в силу этого выигравший торги. Следовательно, проведение торгов вне зависимости от правовых оснований, в соответствии с которыми они проводятся, неразрывно связано с конкуренцией, так как подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов, направленную на обеспечение наиболее выгодных условий для организатора торгов.

Нарушение процедуры проведения торгов может оказывать влияние на результаты торгов и приводить к ущемлению прав и законных интересов не только участников, подавших заявки на участие в торгах, но и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, может являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Аналогичная позиция указана в пункте 4 Обзора практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101.

Соответственно, публичное извещение о проведении торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, обеспечивает возможность подачи заявки на участие в торгах для любого физического и юридического лица.

Необеспечение равных условий для участников при проведении конкурентных процедур, равно как и любое другое нарушение процедуры проведения торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, безусловно свидетельствует об ограничении (возможности ограничения) конкуренции.

Предоставленное участникам или потенциальным участникам торгов право обжалования действий их организаторов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей ускоренный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, направлено на обеспечение гарантий прав и законных интересов лиц, заинтересованных в обжалуемых торгах.

С учетом изложенного, рассмотрение жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, безусловно связано с защитой публичного интереса,

направленного на недопущение ограничения, устранения конкуренции, обеспечение конкуренции на торгах, проводимых в рамках процедуры банкротства.

Кроме того, в соответствии с письмом ФАС России от 13.11.2023 № ГМ/94718/23 в соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиями антимонопольного органа относится рассмотрение жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества. Порядок рассмотрения указанных жалоб регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, антимонопольные органы уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры торгов, если обязательность их проведения прямо предусмотрена законодательством.

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

Согласно пункту 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве.

Также в соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В силу пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Таким образом, Законом о банкротстве установлены случаи, при которых проведение торгов является обязательным.

Следовательно, если основанием для проведения торгов послужило прямое

указание Закона о банкротстве на обязательность их проведения, то антимонопольные органы уполномочены рассматривать поступающие на процедуру их проведения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом необходимо учитывать, что частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлен перечень оснований для возврата жалобы заявителю. В соответствии пунктом 3 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции к числу таких оснований относится наличие вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения в обжалуемых актах и (или) действиях (бездействии).

Кроме того, в силу части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3–5 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в вышеприведенных письмах ФАС России, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Конкурсного управляющего проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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.

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 и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Московской области от 12.04.2018 АО «СУ-155» (далее также - должник) было признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника было открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской области от 20.12.2018 по делу № А41-1022/16 конкурсным управляющим должника утвержден «.....».

Между «.....» и конкурсным управляющим заключен договор на организацию и проведение торгов.

Таким образом, учитывая, что Организатором торгов является специализированная организация, оспариваемые действия по надлежащему размещению информации о торгах и их условиях являются полномочиями специализированной организации «.....».

Объявление о проведении Торгов в форме публичного предложения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве было опубликовано - 27.10.2023 (далее - Сообщение).

Согласно Сообщению:

Дата начала подачи заявок: 30.10.2023 10:00 (Московское время МСК).

Дата окончания подачи заявок: 14.01.2024 19:00 (Московское время МСК).

Начальная цена лота - 31 642 867,61 рублей.

Предмет Торгов — Земельный участок, адрес: Московская обл., Красногорский р-н, Павшинская пойма, кад.№ 50:11:0010417:7931, пл. 13993 кв.м.

Место проведения Торгов — Электронная площадка ООО «Аукционы Федерации» (адрес в сети «Интернет» - <https://alfalot.ru/>).

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель оспаривает сроки заключения договора купли-продажи от 20.12.2023 № 50/448-н/50-2023-14-606.

В обоснование своей позиции Заявитель в жалобе указывает, что в ходе первого этапа приема заявок на участие в торгах, а именно 05.11.2023, он подал заявку на участие в интересах «.....» (ИНН «.....», ОГРН «.....»), на основании агентского договора № 1 от 30.10.2023 с ценовым предложением 47 777 778,00 руб. В соответствии с протоколом об определении участников торгов от 10.11.2023 № 109664-37.1 Заявитель был признан победителем Торгов.

Как указывает Заявитель, согласно сообщению о проведении торгов, победитель обязан заключить с продавцом договор купли-продажи в срок, не позднее 5 (Пяти) дней со дня получения предложения КУ о заключении такого договора.

Тем не менее, как отмечает Заявитель, Организатор торгов и конкурсный управляющий пояснили Заявителю, что преимущественное право на покупку лота по цене, установленной в результате торгов, принадлежит собственникам здания, расположенного на продаваемом земельном участке.

Сообщение о заключении договора купли-продажи с собственниками имущества опубликовано Организатором торгов 22.12.2023 (Сообщение № 13281956).

При этом Заявитель отмечает, что с момента публикации протокола об определении участников торгов и до публикации сообщения о заключении договора купли-продажи земельного участка № 50/448-н/50-2023-14-606 от 20.12.2023, прошло 44 дня, что, по мнению Заявителя, свидетельствует о нарушении установленных сроков для заключения договора купли-продажи.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что конкурсным управляющим 22.11.2023 было направлено нотариальное уведомление № 77АД 4857669 в адрес: «.....» (ИНН «.....»), «.....» (ИНН «.....»), «.....» (ИНН «.....»), «.....» (ИНН «.....») о праве преимущественной покупки реализуемого имущества.

Между тем, нотариусом при проверке документов была запрошена выписка из ЕГРН на земельный участок, расположенный по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, Павшинская пойма, кад. № 50:11:0010417:7931, пл. 13993 кв.м, согласно которой количество собственников недвижимости на данном земельном участке превышало количество, известное конкурсному управляющему. В связи с

этим, нотариусу потребовалось дополнительное время для уведомления всех потенциальных покупателей реализуемого имущества.

Поскольку сособственники реализуемого имущества воспользовались своим преимущественным правом на приобретение этого имущества 20.12.2023 был заключен нотариальный договор купли продажи земельного участка между «.....» (ИНН «.....») и «.....» (ИНН «.....»), «.....» (ИНН «.....»).

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно сообщению о проведении Торгов: *«Обращаем внимание участников торгов, что на участке находится объект капитального строительства. Собственник объекта имеет право преимущественного права покупки имущества по цене, определенной по итогам открытых торгов в соответствии со ст. 35 ЗК РФ».*

Из материалов дела следует, что в соответствии с сообщением о результатах торгов от 10.11.2023 №12898164 Заявитель признан победителем Торгов с предложением о цене имущества 47 777 778,80 рублей.

При этом согласно сообщению о заключении договора купли-продажи от 22.12.2023 №13281956 сособственники реализуемого имущества, а именно: «.....» (ИНН «.....»), «.....» (ИНН «.....») воспользовались преимущественным правом покупки реализуемого имущества, в связи с чем с ними был заключен договор купли-продажи земельного участка по результатам Торгов.

Комиссия считает необходимым отметить, что согласно позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной в Определении судебной коллегии по экономическим спорам от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 по делу № А65-40314/2018, по общему правилу имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности на нежилое помещение, в законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется.

В то же время Законом о банкротстве установлено, что имущество должника-банкрота за редким исключением может быть реализовано только на торгах (пункт 1 статьи 126 и пункта 3 статьи 139, пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве). В силу этого судебный акт о признании должника банкротом санкционирует обращение взыскания на все его имущество, в том числе и на долю в праве общей собственности, и это не позволяет применить положения статьи 255 ГК РФ, касающиеся отношений, возникающих до получения этой санкции.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако, законодательством также преследуется цель ухода

от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 ГК РФ). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Таким образом при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника.

При этом Судебная коллегия пришла к выводу, что цена доли должника в праве общей собственности должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

В рамках рассмотрения настоящей жалобы было установлено, что сособственники приобретают имущество по цене, определенной по результатам проведения Торгов, что согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации, а равно не нарушает установленный порядок проведения Торгов.

При этом Комиссия также отмечает, что в сообщении о проведении Торгов указано условие, согласно которому сособственник реализуемого имущества получит преимущественное право на приобретение имущества по цене, определенной по итогам открытых торгов.

Таким образом, поскольку сособственники реализуемого имущества воспользовались своим преимущественным правом на приобретение этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, договор купли-продажи между Организатором торгов и победителем торгов не заключается.

Комиссия считает необходимым отметить, что контроль за порядком реализации преимущественного права соответствующих лиц не относится к компетенции антимонопольного органа.

В связи с чем Комиссия отмечает, что антимонопольный орган не оценивает соблюдение вопросов, касающихся гражданско-правового характера, в рамках реализации преимущественного права покупки.

При таких обстоятельствах Комиссия не усматривает нарушение порядка проведения Торгов со стороны Организатора торгов, так как при предоставлении преимущественного права покупки сособственникам реализуемого имущества Организатор торгов действовал в соответствии с условиями, установленными сообщением о проведении Торгов.

Комиссия также отмечает, что Заявитель конклюдентно согласился (п. 1 ст. 8 ГК РФ) на все условия порядка проведения Торгов в момент подачи им заявки на участие в Торгах, а равно принял на себя риски по не заключению договора, в случае если собственники реализуемого имущества воспользуются своим правом преимущественной покупки. В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания к выявлению в действиях Организатора торгов нарушения требований действующего законодательства, поскольку последний действовал в соответствии с требованиями собственной документации, которая не была оспорена Заявителем ни в административном, ни в судебном порядке.

В свою очередь 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 действующего законодательства Российской Федерации, 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 основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 27.12.2023 № НП/55435/23.

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