

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-15403/2019 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

25.11.2019 г. Москва

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

<...>

при участии представителей:

<...>

от Конкурсного управляющего Вирфель Ж.С.: <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее также — Заявители) на действия конкурсного управляющего Вирфель Ж.С. (далее также — Организатор торгов) при проведении открытых торгов по продаже имущества ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» в форме открытого аукциона (сообщение № 4254420) (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 торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения Торгов путем размещения недостоверной, противоречивой информации о предмете Торгов, что влечет ограничение конкуренции.

Жалоба принята 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 города Москвы по делу № А40-177819/17 от 29.12.2018 ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим назначена Вирфель Ж.С.

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 — 10.10.2019 (далее - Сообщение). Датой начала подачи заявок является 14.10.2019, датой окончания подачи заявок на участие в Торгах (последний период) — 20.11.2019.

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.

Из Сообщения следует, что предметом Торгов являются нежилые помещения (офисно-торговые), в стилобате жилого дома, на 3 этаже, общей площадью 712,69 кв.м, расположенные по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, ул. Тимирязева д. 9 Начальная цена продажи — 23 420 000,00 руб.

25.10.2019 Заявитель посредством электронной почты обратился к Организатору торгов для предоставления возможности ознакомления с реализуемым имуществом.

29.10.2019 Организатор торгов в ответе на вышеуказанное обращение сообщил сведения об установленном порядке ознакомления и предоставил ссылку на отчет об оценке имущества № 04/0619-072 по лоту № 1 (далее - Отчет).

Согласно представленному Отчету право на реализуемые помещения возникли на основании договора участия в долевом строительстве от 07.03.2012 № 0703/2012-6/6-2, права требования по которому были переданы ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» по договору уступки требований № 2508/2016-12.

При этом в составе размещенных документов отсутствуют сведения о праве собственности ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» на реализуемые объекты недвижимости, в связи с чем представляется возможным сделать вывод о том, что такое право у соответствующего общества отсутствует, а равно у Организатора торгов.

Вместе с тем в Сообщении размещен договор купли-продажи недвижимого имущества, который должен быть заключен по результатам Торгов, что невозможно в силу отсутствия права собственности на реализуемое имущество.

Таким образом, потенциальным участникам Торгов, в том числе Заявителю, не представляется возможным сделать вывод о том, что же является предметом Торгов — объекты недвижимости или право требования на указанные объекты, что препятствует принятию решения об участии в процедуре и влечет сокращение круга потенциальных участников Торгов.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов согласился с доводами Заявителя и пояснил, что размещение противоречивой информации о предмете Торгов обусловлено технической ошибкой.

Комиссия, изучив материалы дела, а также заявленные сторонами доводы приходит к следующим выводам.

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.

Как следует из протокола определения участников Торгов от 20.11.2019 на участие в оспариваемой процедуре не было подано ни одной заявки.

Комиссия приходит к выводу, что именно размещение противоречивой информации о предмете Торгов и стало причиной отсутствия поданных заявок.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с таким имуществом.

Действия Организатора торгов, выразившиеся в опубликовании противоречивой информации о предмете Торгов, в данном случае, повлекли за собой необоснованное ограничение конкуренции, что противоречит требованиям части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

На основании изложенного, Комиссия признает жалобу Заявителя обоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 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.
3. Выдать Организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении допущенного нарушения.

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