

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-8819/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

31.05.2021

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, представителя от арбитражного управляющего рассмотрев жалобу(далее — Заявитель) на действия арбитражного управляющего(далее — Организатор) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6538705, 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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

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», 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. Кроме того, 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.

Согласно пункту 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.

В своей жалобе Заявитель обжалует положения Сообщения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.01.2019г. по делу № А40-252052/18-73-309 «Ф» (...) (далее «Должник») признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 02.12.2020г. по делу № А40-252052/18-73-309 «Ф» финансовым управляющим утвержден (...)

Финансовым управляющим назначено проведение торгов 10.06.2021 г. в 12.00 по московскому времени на ЭТП ООО «Аукционы Федерации» в форме электронного аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене по продаже имущества гражданина-должника (...), являющегося предметом залога (Объявление о проведении торгов в ЕФРСБ № 6538705 от 23.04.2021 г.

Предметов вышеупомянутых электронных торгов является:

Лот № 1: «объект недвижимого имущества с назначением: жилое

помещение, а именно: четырёхкомнатная квартира, с кадастровым номером: 38:36:000025:1367, общей площадью 60,2 кв. м, расположенная по адресу (местоположение): Иркутская обл., г. Иркутск, пр-кт. Маршала Жукова, д. 82, кв. 2; дата государственной регистрации: 09.04.2012г., номер государственной регистрации: 38-38-01/001/2012-463. Объект недвижимого имущества обременён ипотекой в силу закона на основании Кредитного договора № 1439/0098671 от 04.04.2012г.; залогодержатель: «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО)».

Заявитель в своей жалобе указывает, что:

- «арбитражным управляющим не были указаны существенные данные и факты, характеризующие указанный лот № 1, а именно в сообщении отсутствует информация о зарегистрированных в указанном жилом объекте недвижимости трех граждан, в том числе двух несовершеннолетних. Данная информация неоднократно предоставлялась.

- отсутствует информация о количестве проживающих в данный момент граждан.

- отсутствует информация о наличии незаконной перепланировки, в виде переноса мокрых зон и удаления балконного блока, произведенных в 2012 году. Данный факт известен и финансовому управляющему и залоговому кредитору, которые производили ежегодный осмотр, проверку имущества и фотофиксацию».

Организатор на заседании Комиссии пояснил, что ответ на запрос финансового управляющего сведений о зарегистрированных лицах в объекте недвижимости, являющемся предметом торгов, предоставлен посредством эл. почты 26 апреля 2021, в то время, как сообщение в ЕФРСБ о проведении торгов № 6538705 и сообщение на ЭТП «Альфалот» в форме аукциона № 0029747 размещены 23 апреля 2021 года, что подтверждается скрин-файлами, представленными Организатором.

Информация о наличии незаконной перепланировки Организатору Заявителем не предоставлялась.

При этом Заявитель обратного не доказал.

Таким образом, Комиссия признает данный довод необоснованным.

Также Заявитель указывает, что:

- «существенным условием договора купли-продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения

покупателем, является указание на этих лиц и их права на пользование продаваемым жилым помещением.

- Отсутствует информация о размере долей собственников указанной квартиры.

- Отсутствует информация о наличии (отсутствии) задолженностей и ее размере перед управляющей компанией (услуги ЖКХ), которая на текущий момент составляет 75 925,23 рублей.

- Также в проекте договора купли-продажи совершенно отсутствует информация о собственнике помещения, (...), которая является обязательной стороной сделки при заключении договора купли-продажи, по результатам торгов.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

На заседании Комиссии было установлено, что имущество, выставленное на Торги, находится в общей долевой собственности.

Однако, в Сообщении данная информация отсутствует.

Согласно с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве, продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- **сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание**

предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Таким образом, Организатор не указал в Сообщении данную информацию, в связи с чем Комиссия признает данный довод обоснованным.

Что касается отсутствия информации о задолженности, то Организатор пояснил, что Организатору данная информация не предоставлялась.

При этом Заявитель обратного не доказал.

Относительно довода об указании Заявителя в Проекте Договора в качестве стороны Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве, все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично.

В связи с чем в Проекте Договора должен быть указан только финансовый управляющий.

Довод Заявителя об отсутствии иных сведений в проекте договора купли-продажи залогового имущества гражданина-должника (...), Комиссия также признает необоснованным, так как пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что **проект договора** купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании. Проект договора может быть изменён.

Что касается определения предмета в договоре продажи недвижимости, то финансовым управляющим в проекте договора купли-продажи недвижимости указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество – предмет торгов, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Таким образом, проект договора купли-продажи реализуемого имущества гражданина-должника (...) представлен не в окончательной редакции, может дорабатываться или корректироваться по воле сторон и законодательства Российской Федерации.

На основании этого Комиссия признает данный довод необоснованным.

Помимо этого Заявитель указывает, что нет информации о том, что при подаче заявки на участие в торгах необходимо учитывать обязательность предложения собственникам имущества приобрести их долю по стоимости победителя торгов.

Комиссия отмечает, антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

В данном случае довод связан с нарушением гражданских прав Заявителя.

В связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном

порядке, а права заявителя не могут быть восстановлены в административном порядке.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Таким образом, Комиссия оставляет данный довод без рассмотрения.

Что касается доводов Заявителя о правомерности выставления данного имущества, Комиссия указывает, что в соответствии с частью 4 статьи 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Согласно статье 139 Закона о банкротстве определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника может быть обжаловано.

На основании системного толкования вышеуказанных норм положение о порядке проведения торгов по продаже предмета залога подлежит оспариванию в арбитражном суде.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной 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 июля 2011 года № 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.

На основании изложенного, Управление сообщает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Доводы, изложенные в жалобе, связаны с обжалованием правомерности выставления на торги имущества. Учитывая изложенное, предмет обжалования связан с нарушением гражданских прав Заявителя, в связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

В соответствии с пунктом 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30, антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры. Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

На основании вышеизложенного, с учетом фактических обстоятельств Комиссия приняла решение об оставлении жалобы Заявителя без рассмотрения в части выставления имущества на Торги.

На основании вышеизложенного, с учетом фактических обстоятельств Комиссия признает жалобу Заявителя обоснованной в части неуказания Организатором в сообщении сведений о том, что реализуется $\frac{1}{2}$ долевой собственности, а также в части обязательности предложения сособственникам имущества приобрести их доли по стоимости победителя Торгов, в части обжалования правомерности выставления имущества на Торгах — без рассмотрения, в остальной части признать необоснованной.

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 при проведении Торгов обоснованной в части неуказания Организатором в сообщении сведений о том, что реализуется $\frac{1}{2}$ долевой собственности, в части обжалования правомерности выставления имущества на Торгах, в части обязательности предложения сособственникам имущества приобрести их доли по стоимости победителя Торгов — без рассмотрения, в остальной части признать необоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством об исполнительном производстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.

3. Выдать Организатору обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

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