

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 52898**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.12.2020

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>;

рассмотрев жалобу <...> (в интересах <...>) по доверенности от 04.12.2020 № 77 АГ 5464617 (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – финансового управляющего <...> (далее – Организатор торгов) при организации торгов по продаже имущества должника – <...>, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> (далее – ЕФРСБ) за № 5833576 (далее – Торги), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 28.12.2020 до 29.12.2020

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Торгов определен Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатор торгов опубликовал сведения о проведении Торгов на сайте ЕФРСБ до вступления в силу определения Арбитражного суда города Москвы от 26.11.2020 по делу № А40-85044/19-103-69ИП (далее – Определение), которым утверждено положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника – <...> (далее – Положение). По мнению Заявителя Определение вступает в силу 07.12.2020, в то время как сообщение о проведении Торгов опубликовано 02.12.2020.

2. Организатор торгов начал прием заявок на участие в Торгах до вступления в силу Определения.

3. Сообщение о проведении Торгов не содержит сведения о залоге имущества должника, являющегося предметом Торгов. Доля в праве собственности, которая является предметом Торгов, обременена залогом в пользу ПАО «СОВКОМБАНК», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 30.11.2020.

4. Из Положения не ясно, каким образом определена цена реализуемого имущества.

5. Организатором торгов нарушены правила осмотра имущества должника, являющегося предметом Торгов.

6. В рамках дела о банкротстве <...> Организатор торгов выставил на Торги долю в праве собственности на единственное жилье должника, которое обладает исполнительским иммунитетом, что нарушает требования закона. Положение нарушает права участника долевой собственности – <...>.

7. В Положении нет указания на порядок соблюдения права на преимущественный выкуп сособственника – <...>.

Организатор торгов с доводами жалобы Заявителя не согласился и пояснил следующее:

1. Опубликование сведений о продаже имущества должника на ЕФРСБ до окончания срока обжалования Определения правомерно, так как Определение согласно пункту 2 статьи 52 Закона о банкротстве подлежит немедленному исполнению.

2. Прием заявок на участие в Торгах до окончания срока обжалования Определения правомерен, так как Определение согласно пункту 2 статьи 52 Закона о банкротстве подлежит немедленному исполнению.

3. 19.12.2019 Организатор торгов направил в ПАО «Совкомбанк» письмо о предоставлении в кратчайший срок положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника, являющегося предметом залога. Кредитору было разъяснено, что в случае непоступления указанных сведений, Организатор торгов вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий и утверждении порядка продажи имущества. ПАО «Совкомбанк» на указанное письмо Организатора торгов не ответило. Организатор торгов обратился в Арбитражный суд города Москвы по вопросу разрешении разногласий, в результате чего Определением утверждено Положение.

4. Цена реализуемого имущества определена Организатором торгов и установлена Определением.

5. В сообщениях о проведении Торгов содержались контакты

Организатора торгов: электронный адрес, почтовый адрес, номер телефона, что в случае недостатка информации для потенциального участника Торгов позволяло ему обратиться к Организатору торгов за разъяснениями. В период срока приема заявок претендентам на участие в Торгах была предоставлена возможность осмотра имущества, выставленного на Торги, как личным присутствием, так и посредством просмотра фотографий. Заявки от кого-либо не поступали, отказов Организатора торгов ознакомить с предметом Торгов не было.

6. Залогодержатель вправе обратиться с взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, имущество <...>, являющееся предметом Торгов, не обладает исполнительским иммунитетом и правомерно включено в конкурсную массу должника.

7. «Довод о не указании в Положении на преимущественное право выкупа, продаваемого имущества собственником <...> так же является надуманным. <...> с соответствующим обращением в суд либо к финансовому управляющему не обращалась».

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

В отношении доводов № 1 и № 2:

В соответствии с частью 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.

Согласно пункту 7.1 статьи 110 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи предприятия должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Порядок и особенности банкротства гражданина определены главой X Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 6 статьи 213.6 Закона о банкротстве судебные акты, предусмотренные пунктом 1 указанной статьи, и другие предусмотренные параграфом 1.1 главы X Закона о банкротстве судебные акты подлежат немедленному исполнению, если иное не установлено Законом о банкротстве.

Согласно абзацу 3 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве в случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим 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 гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

В соответствии с Определением Организатор торгов представил уточнение заявления о разрешении разногласий, согласно которому просит

удовлетворить заявление о разрешении разногласий и утверждении Положения в редакции, предложенной Организатором торгов, с учетом требований конкурсного кредитора ПАО «Совкомбанк». Ходатайство Организатора торгов об утверждении Положения удовлетворено. Положение в соответствии с редакцией конкурсного кредитора ПАО «Совкомбанк» утверждено. Срок на обжалование Определения составлял 10 дней с момента его вынесения в полном объеме.

Сведения о продаже имущества гражданина-должника <...> размещены на сайте ЕФРСБ 02.12.2020 (сообщение № 5833576 от 02.12.2020 с приложением Определения и Положения).

Согласно указанному сообщению прием заявок на участие в Торгах осуществляется с 03.12.2020.

Законом о банкротстве не установлено каких-либо ограничений в части немедленного исполнения Определения.

Заявителем норма, в соответствии с которой Определение не может быть исполнено до истечения срока на его обжалование, не приведена.

Доводы не обоснованы.

3. В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Согласно сообщению о проведении Торгов описание имущества должника – доля в праве  $\frac{1}{2}$  в квартире по адресу: Москва, р-н Выхино-Жулебино, пр-кт Рязанский, д. 82, корп 3, кв. 66.

Пунктом 1.2 Положения установлено, что оно определяет порядок и условия проведения торгов по реализации имущества <...>, находящегося в залоге у ПАО «Совкомбанк».

Согласно статье 3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами). Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему.

1) возмещение убытков и / или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

В соответствии с определением Арбитражного суда города Москвы от 29.11.2019 по делу № А40-85044/19-103-69 ПАО «Совкомбанк» указывает, что задолженность должника перед ПАО «Совкомбанк» в заявленном размере образовалась в результате ненадлежащего исполнения <...> обязательств, принятых на себя по кредитному договору от 05.11.2015 № КФ-3436/15.

Таким образом, в обжалуемых Торгах обременение имущества должника является основанием включения требования ПАО «Совкомбанк» в реестр требований кредиторов должника, а не ограничением потенциального победителя Торгов в пользовании реализуемым имуществом.

Довод Заявителя не обоснован.

В отношении доводов № 4, 6, 7 Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Положение утверждено Определением, какие-либо документы и сведения об обжаловании Определения Комиссии не представлены.

Полномочиями по оценке Положения, которое утверждено судом, Комиссия не наделена.

Доводы Заявителя № 4, 6, 7 не обоснованы.

В отношении довода № 5 Комиссией установлено следующее.

Пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве определена в том числе обязанность организатора торгов 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.

Согласно тексту сообщения о проведении Торгов: «Осмотр самостоятельно. г. Москва пр-кт Рязанский, д. 82, корп 3, кв. 66».

Законодательством не предусмотрены какие-либо исключения для организатора торгов в части ограничения ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами.

Ознакомление потенциальных участников Торгов с реализуемым на Торгах имуществом должника является функцией Организатора торгов в соответствии с требованиями Закона о банкротстве.

Указание в сообщении о проведении Торгов на самостоятельный осмотр и на адрес имущества не является исполнением Организатором торгов возложенной на него функции по организации такого ознакомления, в том числе разрешению вопросов порядка доступа потенциальных участников Торгов в квартиру и вопросов ознакомления (с правом копирования) с правоустанавливающими документами на реализуемое имущество.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> (в интересах <...>) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях организатора торгов – финансового управляющего <...>, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.