

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 29856
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 12.09.2019

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:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Акционерного общества «Объединенная строительная компания» в лице конкурсного управляющего <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Объединенная строительная компания» <...> (далее – Организатор торгов) при организации торгов по продаже имущества должника, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> за № 3904868 (далее – Торги), в присутствии представителей: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 31.05.2019 № 77 АГ 0850617; от Заявителя – <...>, по доверенности от 25.06.2019 № б/н, <...>, по доверенности от 07.06.2019 № 77 АВ 9794638; от победителя Торгов <...> – <...>, по доверенности от 27.08.2018 № 50 АВ 1892254, 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 04.09.2019 по 12.09.2019,

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».

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448

Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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. 28.06.2019 Организатор торгов разместил сообщение о проведении Торгов № 3904868 на сайте ЕФРСБ в нарушение пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, так как Торги не могли проводиться в форме публичного предложения ранее чем 13.07.2019.

2. Организатором торгов к сообщению № 3904868 от 28.06.2019 прикреплен проект договора купли-продажи имущества по результатам Торгов, однако по результатам торгов № 0050327 с победителем подлежит заключению договор уступки права требования.

3. Организатор торгов в сообщении № 3909975 от 28.06.2019 на ЕФРСБ не указал дату, время и место подведения итогов повторных торгов, признанных несостоявшимися.

4. Организатор торгов в сообщении № 3904868 от 28.06.2019 неправильно указал наименование имущества.

5. Организатор торгов в сообщении № 3904868 от 28.06.2019 не указал сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание.

6. Указанные Организатором торгов состав, перечень и цена имущества в сообщении № 3904868 от 28.06.2019 не соответствуют сведениям, содержащимся в отчете № 25/18 об оценке рыночной стоимости уступки прав требования по договору № АП-18/АБ долевого участия в строительстве жилого дома от 29.11.2013 для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (далее – Отчет об оценке).

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Все предусмотренные законодательством меры по обеспечению прав залогового кредитора по оставлению реализуемого предмета залога за собой предприняты.

2. Поскольку при реализации имущества должника проводились Торги, в результате которых заключались договоры купли-продажи, Организатором торгов был размещен проект договора купли-продажи.

3. Сообщение № 3909975 от 28.06.2019 не имеет отношение к обжалуемым Торгам.

4. Организатор торгов считает, что допущенная ошибка в номере договора не ввела в заблуждение потенциальных покупателей, поскольку все заинтересованные лица вправе обратиться к Организатору торгов с запросом о предоставлении для ознакомления всех правоустанавливающих документов.

5. В сообщении № 3904868 от 28.06.2019 Организатор торгов указал, «что подлежит реализации право требования по договору долевого участия № АП-18/АБ от 29.11.2013 (А-17-8/135,7 кв. м) в соответствии с уступкой от ООО «Титан» и договором залога имущественных прав № 69-Ю-3-1/201.

Начальная цена: 21 063 072,00 руб». Информация об участии в торгах, проектах договора о задатке и купли-продаже, характеристиках, документации имущества, порядке ознакомления предоставлялась Организатором торгов по телефону, электронной почте и на сайте электронной площадке.

6. Отчет об оценке № 25/18 не оспорен, и не может быть предметом рассмотрения жалобы, поскольку все разногласия по оценке стоимости подлежащего реализации имущества рассматриваются арбитражным судом, в рамках дела о банкротстве.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. 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.

Комиссией осмотрено сообщение, размещенное Организатором торгов 28.06.2019 в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте ЕФРСБ <https://bankrot.fedresurs.ru> за № 3904868.

Закон о банкротстве не устанавливает тридцатидневного срока для размещения сообщения о продаже имущества должника путем публичного предложения. Продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, предложивший максимальную цену за это имущество, либо первым представивший в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. Указанная позиция подтверждена судом (определение Верховного суда Российской Федерации по делу № 306-КГ17-8041, постановление Арбитражного суда Поволжского округа по делу № А65-29624/2017 от 13.06.2018).

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов должен указать в том числе сведения о порядке и сроке заключения договора купли-продажи предприятия. 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.

Согласно тексту сообщения № 3904868 предметом Торгов является «Право требования по договору долевого участия № АП-18/АБ от 29.11.2019 г. (А-17-8/135,7 кв.м) в соответствии с уступкой от ООО «Титан» и Договором залога имущественных прав №69-Ю-3-1/201». Таким образом, к процедуре продажи прав требования применяются положения главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации, а между продавцом и покупателем возникают правоотношения цедента с цессионарием.

Для указанных правоотношений Гражданским кодексом Российской Федерации установлена форма соглашения об уступке прав требования, а не

договор купли-продажи.

Довод Заявителя обоснован.

3. Комиссией осмотрено сообщение № 3909975 от 28.06.2019, размещенное на сайте ЕФРСБ. Доводы, указанные Заявителем относительно содержания сообщения № 3909975 от 28.06.2019 не имеют отношения к обжалуемым Торгам и не могут быть рассмотрены Комиссией.

Довод Заявителя не обоснован.

4. В договоре № 69-Ю-3-1/2014, размещенном Организатором торгов в сообщении № 3904868 от 28.06.2019 на сайте ЕФРСБ, неверно указан номер договора (указано «№69-Ю-3-1/201»).

Организатор торгов признал наличие технической ошибки.

Довод Заявителя обоснован.

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов указывает в сообщении о продаже предприятия в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Сообщение № 3904868 от 28.06.2019, размещенное Организатором торгов на сайте ЕФРСБ, содержит следующее описание имущества: «Лот №1 – Право требования по договору долевого участия № АП-18/АБ от 29.11.2013 г. (А-17-8/135,7 кв.м) в соответствии с уступкой от ООО "Титан" и Договором залога имущественных прав №69-Ю-3-1/201. Начальная цена: 21 063 072,00 руб. Шаг аукциона – 5% от начальной цены лота. Прием заявок на участие в торгах осуществляется на ЭП с 10:00 04.03.2019 до 18:00 08.04.2019. Информация об участии в торгах, проектах договора о задатке и купли-продажи, характеристиках, документации имущества, порядке ознакомления - по тел., email ОТ в рабочие дни, с 10:00 до 18:00 и на сайте ЭП»

Таким образом, Организатором торгов в сообщении № 3904868 от 28.06.2019 размещена вся необходимая информация согласно требованиям части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Согласно статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Отчет об оценке № 25/18 не оспорен, и довод относительно Отчета об оценке не может быть рассмотрен Комиссией.

Договор по результатам Торгов заключен 19.08.2019. Жалоба подана Заявителем в Московское областное УФАС России 28.08.2019.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу АО «ОСК» в лице конкурсного управляющего <...> обоснованной.

2. Оснований для выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания не имеется.

3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях организатора торгов – конкурсного управляющего <...>, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Е.А. Ла-У

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.