

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 50391
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.12.2021

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:

<...> – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – финансового управляющего <...> (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника – <...>, сообщение размещено на сайте ЕФРСБ за № 7590495 (далее – Торги), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> по доверенности; без участия Организатора торгов, 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),

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 в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении Торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В сообщении № 7818706 от 07.12.2021 Организатором торгов исправлена техническая ошибка в кадастровом номере жилого дома, являющегося предметом Торгов, а именно, вместо ошибочного кадастрового номера 50:09:00400205:1000 следует читать 50:09:0040205:1000. Указание Организатором торгов недостоверного кадастрового номера объекта недвижимости с неконкретным адресом расположения объекта является существенным нарушением описания предмета торгов (абзац 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве).

2. Размещенные вместе с извещением № 0047569 от 14.11.2021 и сообщением № 7590495 от 11.11.2021 договор о задатке и проект договора купли-продажи в нарушение пунктов 10, 19 статьи 110 Закона о банкротстве также содержат недостоверный кадастровый номер жилого дома.

3. В договоре о задатке (пункт 4.3) указано, что все возможные споры и разногласия будут разрешаться сторонами путем переговоров, а в случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров спор разрешается в суде Камчатского края. Указание в договоре о задатке такой подсудности с учетом места нахождения имущества и Организатора торгов является незаконным.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. В связи с допущенной технической ошибкой в кадастровом номере жилого дома (лот № 1) Организатор торгов опубликовал 07.12.2021 в ЕФРСБ сообщение № 7818706 об изменении сообщения о проведении Торгов, а также в извещении № 0047569 на электронной торговой площадке Альфалот оператором внесены изменения в описание лота. Таким образом, нарушения в документации были незамедлительно исправлены.

2. Техническая ошибка в кадастровом номере недвижимого имущества при заключении с победителем Торгов договора купли-продажи имущества будет исключена, поскольку основанием для заключения договора является протокол о результатах открытых торгов в форме аукциона, где оператором ЭТП внесены соответствующие исправления до окончания Торгов. Размещенный в сообщении о проведении Торгов проект договора о задатке носит информационный характер и не обязателен для подписания сторонами. При допуске участников к Торгам учитывается факт поступления задатков на счет, указанный в сообщении.

3. В отношении довода Организатором торгов письменные пояснения не представлены.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 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.

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей

специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Согласно пункту 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

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве.

Комиссией осмотрено сообщение о проведении Торгов, опубликованное Организатором торгов на сайте ЕФРСБ 11.11.2021, согласно которому: «Предметом торгов является имущество Должника: Лот № 1 - Жилой дом 2-этажный, общей площадью 191,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, д. 94, с кадастровым номером 50:09:00400205:1000».

Комиссией осмотрено сообщение об изменении объявления о проведении торгов, опубликованное Организатором торгов на сайте ЕФРСБ 07.12.2021, согласно которому: «Исправление опечатки в кадастровом номере. Читать: Жилой дом 2-этажный, общей площадью 191,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, д. 94, кадастровый номер 50:09:0040205:1000».

Указанные изменения описания предмета Торгов внесены также оператором ЭТП Альфалот в извещении № 0047569.

Изменения об исправлении ошибки в части описания предмета Торгов лота № 1 внесены в сообщение о проведении Торгов на сайте ЕФРСБ и в извещении о проведении Торгов на сайте ЭТП.

Довод Заявителя не обоснован.

2. По правилам пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве при подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников

торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке. 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.

Опубликованные Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов договор о задатке и проект договора купли-продажи содержат следующую информацию: «Претендент» для участия в торгах по продаже имущества должника – Лот № 1 Жилой дом 2-этажный, общей площадью 191,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, д. 94, с кадастровым номером 50:09:00400205:1000; Земельный участок, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – дачное строительство, общей площадью 1 100 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, с кадастровым номером 50:09:0050218:199 вносит, а «Продавец» принимает задаток в размере 10% от начальной цены, что составляет 672 560,20 рублей д. Мелечкино, д. 94, с кадастровым номером 50:09:00400205:1000»; «В соответствии с условиями настоящего договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество, принадлежащее Продавцу на праве собственности: Жилой дом 2-этажный, общей площадью 191,8 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, д. 94, с кадастровым номером 50:09:00400205:1000; Земельный участок, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – дачное строительство, общей площадью 1 100 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Мелечкино, с кадастровым номером 50:09:0050218:199., далее именуемое «Имущество».

Таким образом, договор о задатке и проект договора купли-продажи содержат недостоверные сведения о кадастровом номере жилого дома.

Исправленные договор о задатке и проект договора купли-продажи не опубликованы Организатором торгов в сообщении об изменении объявления о проведении Торгов.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 4.3 договора о задатке все возможные споры и разногласия будут разрешаться сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров спор разрешается в суде Камчатского края.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов при определении указанной подсудности в договоре о задатке, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона

о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> 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.