



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-350/2021

17.02.2021

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 08.02.2021 № 41) в составе:

председатель Комиссии: <...> - начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;
<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – <...>, представитель – <...> (доверенность от 10.02.2021 без номера);
организатора торгов – <...> (620028, г. Екатеринбург, ул. Крылова, д. 27, оф. 211),
надлежаще извещена, участие не обеспечено;

оператора электронной площадки – Общество с ограниченной ответственностью «Центр дистанционных торгов» (191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 37, лит. б, пом. 3), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-2432 от 01.02.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице <...> – финансового управляющего <...>, совершенные при проведении торгов (торги № 074408 на сайте – <https://cdtrf.ru>) в форме аукциона по продаже имущества должника: Лот № 1 - Земельный участок общей площадью 1288 кв.м. кадастровый № 50:08:0090235:717. Расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Троица, д. 6,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 09.02.2021 в 13 час. 20 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 1982 от 04.02.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 17.02.2021 в 13 час. 00 мин., о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 2516 от 10.02.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Порядок проведения обязательных торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского законодательства РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (утв. Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, далее – Порядок № 495).

Согласно п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда (п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

Согласно п. 4 ст. 213.6 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов должны содержаться указания на дату судебного заседания по рассмотрению дела о банкротстве гражданина; утверждение финансового управляющего (фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой утвержден финансовый управляющий).

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд в силу п. 2 ст. 213.24 Закона о банкротстве принимает решение о введении реализации имущества гражданина.

Участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным (п. 1 ст. 213.9 Закона о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Московской области от 07.03.2018 по делу № А41-92576/17 <...> признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена <...>.

В соответствии с п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая им для этих целей специализированная организация.

В соответствии с п. 2.6 Порядка № 495 зарегистрированным на электронной площадке лицам присваивается статус организатора торгов, участника торгов.

Организатор торгов в силу п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве 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;
- определяет участников торгов;
- 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.

Сообщение о проведении торгов было опубликовано 16.12.2020 на сайте электронной торговой площадки – <https://cdtrf.ru> (торги № 074408, далее – сайт ЭТП), а также на сайте ЕФРСБ (номер сообщения - 5856490).

В сообщении о проведении торгов указано, что прием заявок на участие в торгах осуществлялся с 17.12.2020 09:00 и заканчивался 29.01.2021 09:00. Дата и время начала аукциона – 01.02.2021 09:00, дата и время окончания аукциона – 01.02.2021 14:19.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу от 30.01.2021 об определении участников торгов № 74408 (далее – Протокол от 30.01.2021) на участие в торгах поступило 5 заявок: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные организатором торгов действия (бездействие) при организации и проведении торгов.

Протоколом от 01.02.2021 о результатах проведения торгов № 74408 (далее – Протокол от 01.02.2021) победителем признан <...>.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол 01.02.2021 размещен на сайте ЭТП 01.02.2021, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 01.02.2021, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что на земельном участке, выставленном на торги, построен большой дом, огороженный забором. Вместе с тем, организатором торгов данная информация не опубликована в сообщении о проведении торгов.

Организатор торгов отметил, что Определением Арбитражного суда Московской области от 04.03.2020 признан недействительным договор от 08.05.2018 купли-продажи земельного участка с кадастровый № 50:08:0090235:717, применены последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу <...> данного земельного участка. Данное определение не обжаловано и вступило в законную силу. Арбитражный суд Московской области 01.09.2020 утвердил Положение о реализации имущества должника <...> в редакции финансового управляющего. Согласно выписке из Управления Росреестра по Московской области на земельном участке не имеется никаких строений, сооружений и иных объектов недвижимости. В соответствии с оспоренным договором купли-продажи от 08.05.2018 года по договору подлежит передаче в собственность Покупателя только земельный участок. Согласно письменным объяснениям Покупателя земельного участка: «до оспаривания договора купли-продажи спорного имущества за период с 08.05.2018 по февраль 2020 я возвела на земельном участке строение (объект незавершенного строительства). Строение не стоит на кадастровом учете, поскольку является объектом незавершенного строительства. Я возражаю против оформления дома в собственность должника и его супруга, поскольку он построен на мои средства в период моего владения земельным участком». Далее она сообщает: «На основании вышеизложенного, я заявляю, что рассмотрю предложение о выкупе у меня объекта незавершенного строительства победителем торгов, либо самостоятельно за свой счет и своими силами освобожу участок от строения». Представитель <...> выставил участок на продажу в момент приема заявок и скинул скрин-шот своего же объявления, якобы как доказательство того, что должник выставил на реализацию это имущество и соответственно дом принадлежит должнику. Но из объявления явствует, что оно новое и в нем указано, что имущество продается на торгах. Финансовый управляющий, оспаривая данную сделку, выяснил, что покупатель на спорном участке построился. Объект незавершенного строительства должнику не принадлежит и не принадлежал. Финансовый управляющий включает в конкурсную массу только имущество должника и (или) его супруга. Всем участникам, которые направляли заявки на электронную почту, разъяснялось, что на участке имеется объект незавершенного строительства, который должнику не принадлежит.

Согласно абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Статьей 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) установлено: информация - сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1); доступ к информации - возможность получения информации и ее использования (п. 6); предоставление информации - действия, направленные на получение

информации определенным кругом лиц или передачу информации определенному кругу лиц (п. 8); распространение информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п. 9).

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п.п. 2 и 6 ст. 3 Закона об информации, являются установление ограничений доступа к информации только федеральными законами, достоверность информации и своевременность ее предоставления.

Информация в зависимости от категории доступа к ней, на основании ч. 2 ст. 5 Закона об информации, подразделяется на общедоступную информацию, а также на информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами (информация ограниченного доступа).

Информация в зависимости от порядка ее предоставления или распространения подразделяется на информацию, которая в соответствии с федеральными законами подлежит предоставлению или распространению (п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона об информации).

Статьей 554 ГК РФ установлено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Согласно выписке из ЕГРН сведения о наличии на данном земельном участке объекта недвижимости отсутствуют.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку объект недвижимости, расположенный на земельном участке, не зарегистрирован в ЕГРН, а также не принадлежит должнику <...>.

В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Для обеспечения возможности использования электронной площадки заинтересованным лицом оператор электронной площадки в соответствии с п. 2.1 Порядка № 495 проводит его регистрацию на электронной площадке, для осуществления которой заинтересованное лицо (далее - заявитель на регистрацию на электронной площадке) с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию с приложением предусмотренных п. 2.2 Порядка № 495 документов и сведений.

Согласно пп. «е» п. 2.2 Порядка № 495 для регистрации на электронной площадке заинтересованное лицо (далее - заявитель на регистрацию на электронной площадке) с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию с приложением копий документов, подтверждающих полномочия руководителя заявителя на регистрацию на электронной площадке (для юридических лиц) или полномочия иного лица на осуществление действий от имени такого заявителя (для юридических и физических лиц).

Согласно пп. «а» п. 3 Порядка № 495 признан утратившими силу приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2010 г. № 54, которым утвержден Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия)

должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее - Порядок № 54).

Согласно пп. «е» п.2.2 Порядка № 54 для регистрации на электронной площадке заявитель представляет оператору электронной площадки копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц).

Таким образом, в отличие от Порядка № 495 Порядок № 54 не содержит фразу: «или полномочия иного лица на осуществление действий от имени такого заявителя (для юридических и физических лиц)», в связи, с чем ссылка на судебную практику не приемлема.

Заявление на регистрацию подлежит регистрации оператором электронной площадки в журнале таких заявлений с указанием даты и точного времени его представления. В случае принятия решения о регистрации лица на электронной площадке оператор электронной площадки направляет такому лицу уведомление о регистрации (п. 2.4 Порядка № 495).

Зарегистрированным на электронной площадке лицам согласно п. 2.6 Порядка № 495 присваивается статус участника торгов.

В соответствии с абз. 5 п. 5.1 Порядка № 495 протокол об определении участников торгов содержит **перечень заявителей, допущенных к участию в торгах**, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах, **с указанием для всех заявителей** наименования юридического лица или **фамилии, имени, отчества** (последнее - при наличии) **физического лица**, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

В Протоколе от 30.01.2021 в качестве одного из заявителей, допущенных к участию в торгах, указан <...>.

Согласно абз. 5 п. 15 ст. 110 Закона о банкротстве решение организатора торгов об определении победителя торгов оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором **указываются:** наименование и место нахождения (для юридического лица), **фамилия, имя, отчество** и место жительства (для **физического лица**) **участника торгов**, предложившего наиболее высокую цену предприятия по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене предприятия в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия).

В Протоколе от 01.02.2021 в качестве победителя также указан <...>.

Согласно [п. 19 ст. 110](#) Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий **с победителем торгов**.

Между тем, договор купли-продажи имущества по результатам торгов от 04.02.2021 заключен не с указанным в Протоколе от 01.02.2021 победителем торгов (<...>), а с третьим лицом (<...>).

Заявка на участие в торгах в соответствии с абз. 6 п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности

заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

Согласно абз. 4 п. 12 ст. 110 Закона о банкротстве решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны.

Пунктами 1, 3 ст. 101 Закона о банкротстве установлено, что сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, заключаются внешним управляющим только с согласия собрания кредиторов (комитета кредиторов), если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. В целях настоящего Федерального закона сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, признаются сделки, стороной которых являются заинтересованные лица по отношению к внешнему управляющему или конкурсному кредитору либо к должнику.

В свою очередь, заявка была подана зарегистрированным на электронной площадке в качестве участника торгов <...> **от своего имени** и со своего личного кабинета, зарегистрированного на его имя.

Таким образом, поскольку статусом участника торгов (заявителем) в силу регистрации на электронной площадке обладает именно <...>, постольку договор купли-продажи должен быть заключен именно с ним.

Согласно п. 16 Закона о банкротстве в течение 5 дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Вместе с тем, в нарушение п. 16 Закона о банкротстве организатором торгов в установленный законом срок в адрес победителя торгов – <...> предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора не направлялись.

Нарушение сроков заключения договоров по результатам проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 8 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Вместе с тем, у Свердловского УФАС России отсутствуют сведения о государственной регистрации договора купли-продажи земельного участка общей

площадью 1288 кв.м. кадастровый № 50:08:0090235:717, расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос Ядроминское, д. Троица, д. 6.

Таким образом, договор купли-продажи земельного участка для третьих лиц считается незаключенным.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов предписание о принятии всех зависящих от него мер по направлению победителю торгов (торги № 074408 на сайте – <https://cdtrf.ru>) – <...>, предложения заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Согласно ч.ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 25.1 КоАП РФ потерпевший, а также лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. Организатора торгов в лице <...> признать нарушившим п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в ненаправлении в установленный законом срок в адрес победителя торгов – <...> предложения заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора.
3. Выдать организатору торгов предписание.
4. <...> надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 3 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **29.03.2021 в 12 час. 00 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215).

5. <...> в срок до **25.03.2021** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru), следующие документы (надлежаще заверенные их копии) в отношении юридического и должного лица:

- паспорт (первые две страницы и прописка);
- судебный акт об утверждении финансовым управляющим;
- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.