

## РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу № 02-12/02-19

04 февраля 2019 года  
Йошкар-Ола

г.

Комиссия Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов в составе:

– заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

– ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

– специалист 1 разряда отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

в присутствии организатора торгов – финансового управляющего гражданки Ч (далее – организатор торгов, финансовый управляющий),

в присутствии представителя заявителя – Ч (далее – заявитель):

(доверенность № 25072018 от 26.07.2018),

в отсутствие представителей заявителей – (далее – заявитель), (далее – заявитель), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения материалов дела, рассмотрев жалобы на действия финансового управляющего при проведении торгов в форме открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой предложения по цене по продаже имущества должника (номер сообщения на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по адресу <https://bankrot.fedresurs.ru> 3247464 от 27.11.2018),

### **установила:**

В Марийское УФАС России поступили жалобы Чернядьевой на действия финансового управляющего при проведении торгов в форме открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой предложения по цене

по продаже имущества должника (номер сообщения на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по адресу <https://bankrot.fedresurs.ru> 3247464 от 27.11.2018).

Согласно доводам жалоб, финансовым управляющим нарушен порядок проведения указанной процедуры торгов. По мнению заявителей, организатором торгов самостоятельно проведена оценка продаваемого имущества, в результате которой существенно занижена начальная цена. Кроме того, неправомерно объединены в один лот недвижимое имущество, а также земельный участок.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), Марийское УФАС России приняло жалобу к рассмотрению.

Организатор торгов просил признать жалобу необоснованной, представил письменные пояснения (исх. № 47 от 21.01.2019).

Приняв жалобу к рассмотрению, изучив представленные лицами, участвующими в деле, документы и пояснения, Комиссия Марийского УФАС России приходит к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 13.09.2017 по делу № А38-6943/2016 гражданка (ИНН 121521213608, ОГРНИП 314121507100020, 28.11.1967 года рождения) признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утвержден К.

Торги проводятся в электронной форме посредством открытого аукциона на электронной торговой площадке Российского аукционного дома ([раздел «Банкротство», система электронных торгов «Lot-online», https://bankruptcy.lot-online.ru](https://bankruptcy.lot-online.ru), номер извещения РАД-152487, лот №1).

Согласно сообщению о проведении указанной процедуры торгов (номер сообщения на официальном сайте по адресу <https://bankrot.fedresurs.ru> 3247464 от 27.11.2018, Лот 1) предметом проводимых торгов является имущество должника:

- гостевой дом с размещением пристроя, 2-этажный, (подземных этажей 1), общая площадь 411,8 кв.м., лит. А, А1, адрес: РМЭ, Медведевский район, участок находится примерно в 1237 метрах по направлению на юго-запад от ориентира РМЭ, Медведевский район, 93 км дистанции пути Казанского отделения Горьковской железной дороги, расположенного за пределами участка, кад. номер <...> :04:0000000:6337;

- земельный участок, категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: под размещение гостевого дома с размещением пристроя, кад. номер <...> :604:0260101:6

общей площадью 3014 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, Медведевский район, в 1237 метрах от 93 кв. дистанции пути Казанского отделения Горьковской железной дороги по направлению на юго-запад.

Начальная цена продажи имущества – 7 904 100,00 рублей.

Дата и время окончания подачи заявок – 15.01.2019, 16:00.

Дата и время торгов – 17.01.2019, с 10:00 до 11:00.

Особенности реализации имущества гражданина регламентируются статьей 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В соответствии с частью 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном указанным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Реализация имущества должника по общим правилам осуществляется в соответствии с нормами статей 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

Согласно части 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 указанного закона, с учетом положений статьи 138 закона с особенностями, установленными названным пунктом.

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 указанного закона, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

Согласно сообщению о проведении указанной процедуры торгов предметом открытого аукциона является гостевой дом общей площадью 411,8 кв.м, а также земельный участок общей площадью 3014 кв.м.

В соответствии с определением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 17.05.2017 по делу № А38-6943/2016 в реестр требований кредиторов гражданки включены требования кредитора акционерного коммерческого банка «АК БАРС» (публичное акционерное общество).

Из указанного определения Арбитражного суда Республики Марий Эл также следует, что требования кредитора включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом имущества должника: гостевой дом с размещением пристроя, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей 1), общая площадь 411,8 кв.м., литер А, адрес объекта: Республика Марий Эл, Медведевский район, участок находится примерно в 1237 м по направлению на юго-запад от ориентира 93 км дистанции пути Казанского

отделения Горьковской железной дороги, расположенного за пределами участка.

Следовательно, предметом проводимых торгов в рассматриваемом случае является как заложенное, так и не обремененное залогом имущество (земельный участок).

В соответствии с частью 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 указанного закона.

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.

*Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.*

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с указанным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения (часть 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В соответствии с частью 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве *начальная продажная цена **предмета залога**, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.*

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.

Согласно части 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.* 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.*

Начальная цена заложенного имущества (гостевой дом) определена залоговым кредитором должника гражданки акционерным коммерческим банком «АК БАРС» (публичное акционерное общество) в размере 5 223 690 рублей; задаток 10 %, шаг 5%; начальная цена продажи имущества на повторных торгах на 10 % ниже начальной цены (письмо ПАО «АК БАРС» Банк от 25.07.2018 № 19606).

Начальная цена земельного участка (кад. номер <...> :604:0260101:6, общая площадью 3014 кв. м.) определена финансовым управляющим самостоятельно с учетом кадастровой стоимости указанного земельного участка, а также средней стоимости аналогичных земельных участков в размере 2 100 000 рублей.

Какой-либо информации об имуществе должника, в том числе о предполагаемой стоимости имущества, в адрес К от \_\_ не поступало.

Более того, кредиторы с обращениями о необходимости проведения оценки имущества должника в адрес финансового управляющего не обращались, проведенная финансовым управляющим оценка имущества в судебном порядке не обжаловалась.

Вместе с тем, в соответствии с протоколом собрания кредиторов должника – гражданки, от 24.07.2018 № 6 между кредиторами и финансовым управляющим возникли разногласия относительно начальной цены продаваемого имущества, а также объединения в один лот заложенного имущества (гостевой дом) и не обремененного залогом имущества (земельного участка).

В связи с изложенным финансовым управляющим разработано Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, в соответствии с которым в состав имущества должника, являющегося предметом торгов, входит гостевой дом общей площадью 411,8 кв. м. (начальная цена продажи имущества 5 804 100 рублей), а также земельный участок общей площадью 3014 кв. м., кад. номер <...> :04:0260101:6 (стоимость 2 100 000 рублей); начальная цена продажи имущества определена в размере 7 904 100 рублей.

В связи с наличием разногласий по предмету торгов, финансовый управляющий обратился в Арбитражный суд Республики Марий Эл с заявлением об утверждении Положения о продаже имущества должника гражданки от 15.11.2018.

Определением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 16.11.2018 по делу № А38-6943/2016 утверждено Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества гражданки Чернядьевой С.В. от 15.11.2018.

Кроме того, в соответствии с указанным определением Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества гражданки соответствует статьям 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

Указанное определение вступило в законную силу, сторонами по делу не обжаловалось.

Таким образом, продажа имущества должника в рассматриваемом случае осуществлялась в соответствии с утвержденным Арбитражным судом Положением о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника.

На основании изложенного, жалобы заявителей не обоснованы.

Иные доводы жалоб заявителей не подлежат оценке Комиссией Марийского УФАС России на основании следующего.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») контроль за деятельностью арбитражных управляющих осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами.

В связи с изложенным, Комиссия Марийского УФАС России считает необходимым направить жалобы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Марий Эл для рассмотрения в пределах полномочий.

Более того, в настоящее время Арбитражным судом Республики Марий Эл также рассматриваются заявления об отстранении К от выполнения обязанностей финансового управляющего, а также об отмене либо приостановлении проводимых торгов по продаже имущества должника.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

**решила:**

1. Признать жалобу необоснованной.
2. Признать жалобу необоснованной.
3. Признать жалобу необоснованной.
4. Передать жалобы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл для рассмотрения в пределах предоставленных полномочий.

*Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*