

(Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба<...>(вх. № 23031 от 21.12.2020 года) на действия организатора торгов Арбитражного управляющего <...>при проведении торгов по реализации имущества должника <...> (совместная собственность супругов) (№ извещения 5817570 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>).

Заявитель сообщает следующее.

Организатором торгов №59427-ОАОФ (торговая площадка «Межрегиональная электронная торговая система»,ссылка:<https://m-ets.ru/generalView?id=250863292&lot=#lot1>) по продаже имущества Должника - <...>, финансовым управляющим <...> в следствие ненадлежащей организации ознакомления потенциальных участников торгов с предметом торгов, допущением технических ошибок в кадастровых номерах объектов реализации, приведших к невозможности ознакомления с официальной информацией о данных объектах на официальном ресурсе «Росреестр», невозможности идентификации объектов реализации, предоставлении не актуальных данных в отношении предмета торгов и не предоставлении правоустанавливающих документов на реализуемое имущество, в нарушение п.1 ст. 213.26, абз.3 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, были нарушены права Заявителя жалобы как потенциального участника торгов на достоверную информацию о предмете реализации, право на ознакомление с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами. Нарушение законных прав и интересов Заявителя жалобы в следствие нарушение порядка организации и проведения торгов подтверждается следующими обстоятельствами.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-457/2018 от 09.11.2018 г. <...>признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника ведена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим Должника утверждена <...>.

В рамках процедуры реализации имущества гражданина, согласно сообщения в Едином Федеральном реестр сведений о банкротстве №5817570 от 30.11.2020 г., на 28.01.2021 г. назначены торги по продаже имущества Должника- <...>., а именно (в редакции сообщения, размещенного в ЕФРСБ):

- **Лот №1.** 1) индивидуальный жилой дом, <...>

Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника - <...>.

07 декабря 2020 г. заявитель жалобы направил запрос в адрес финансового управляющего <...> - <...>. на ознакомление с имуществом Должника, реализуемым

на торгах №59427-ОАОФ в порядке, указанном в сообщении о проведении торгов. Согласно запросу от 07.12.2020 г., заявитель жалобы просил организатора торгов обеспечить ознакомление с предметом торгов (земельным участком и жилым зданием), при этом предоставив доступа в жилой дом для осмотра и оценки состояния предмета торгов в целях принятия решения об участии в торгах. Кроме того, в целях удостоверения наличия прав на отчуждение имущества, заявитель просил представить для ознакомления правоустанавливающие документы на реализуемое имущество, выписку из домовой книги о зарегистрированных в жилом помещении лицах.

Ответом от 07.12.2020 г. организатор торгов направил в адрес заявителя жалобы Отчет №1723Н/2020 об оценке предмета торгов, Определение 7 арбитражного апелляционного суда по делу №А45-457/2018, брачный договор, заключенный между супругами - <...>. и <...>., выписку из ЕГРН в отношении предмета торгов на 03.08.2018 г., при этом в Выписке из ЕГРН, представленной организатором торгов, право собственности <...>. на земельный участок и жилое здание являющееся предметом торгов, прекращено. Также Организатор торгов указано то, что ознакомиться с предметом торгов можно посредством просмотра фотографий, представленных в Отчете об оценке.

2020. г. Заявителем жалобы в адрес Организатор торгов был направлен повторный запрос о предоставлении доступа для ознакомления с предметом торгов путем личного осмотра по месту его нахождения, в целях полной оценки состояния реализуемого имущества и внутреннего состояния жилого здания, а также о предоставлении актуальной выписки из ЕГРН в отношении предмета торгов. Ответ на запрос Заявителя не поступил.

2020. г. Заявителем жалобы в адрес Организатор торгов был направлен повторный запрос, согласно которому Заявитель повторно просил предоставить доступ на ознакомление с предметом торгов по продаже имущества <...> 09.12.2020 г. в рабочее время с 11:00 до 16:00, согласно порядка и сроков ознакомления, установленных организатором торгов в публикации о проведении торгов на ЕФРСБ №5817570 от 30.11.2020 г.

В ответе от 09.12.2020 г. Организатор торгов указал на возможность самостоятельного ознакомления с предметом торгов путем визуального осмотра жилого здания в связи с тем, что Должник создает препятствия для доступа на территорию земельного участка и жилого здания.

2020. г. в адрес Организатора торгов вновь был направлен запрос о предоставлении доступа на ознакомление с предметом торгов, а также предоставлении актуальной выписки из ЕГРН 2020 г., выписки из домовой книги, о зарегистрированных в жилом помещении лицах.

В ответе от 10.12.2020 г. Организатор торгов повторно указала на возможность самостоятельного ознакомления с предметом торгов, включая доступ на земельный участок.

2020. г. Заявитель жалобы прибыл по местонахождению имущества - земельного участка и жилого дома, реализуемого на торгах, расположенного по адресу: <...>. Земельный участок с расположенным на нем жилым зданием фактически огорожен забором, калитка закрыта, попасть на территорию, ознакомиться с

предметом торгов путем осмотра как визуального, так и детального не представляется возможным.

Кроме того, необходимо отметить, что **кадастровые номера земельного участка и жилого здания**, указанные в сообщении о торгах в ЕФРСБ №№5817570 от 30.11.2020 г., а именно:

- индивидуальный жилой дом, п<...>;
- земельный участок, <...>.

фактически не существуют. В результате проверки кадастровых номеров на

официальном ресурсе «Росреестр» по данным кадастровым номерам объекты не найдены.

Площадь земельного участка, указанная в сообщении о проведении торгов на ЕФРСБ, фактически не соответствует реальной площади земельного участка: согласно выписке из ЕГРН, площадь реализуемого участка составляет 2032 кв.м, тогда как в сообщении на ЕФРСБ указана площадь в размере 2330,0 кв.м.

Также Заявитель в целях ознакомления с условиями принятия участия в торгах, детализации условий договора купли-продажи имущества, реализуемого на торгах, а также для уточнения кадастровых номеров земельного участка и жилого здания, был намерен ознакомиться с Договором купли-продажи и Договором задатка, являющимися обязательными к опубликованию в сообщении о проведении торгов в ЕФРСБ, согласно абз.17 п. 10 ст.110 Закона о банкротстве. Тем не менее, в нарушение Закона о банкротстве указанные документы Организатором торгов опубликованы не были.

Согласно п.1 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее-Закон о банкротстве), продажа имущества гражданина осуществляется в порядке, регламентированном статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных ст. 213.26 Закона о банкротстве.

В соответствии с ч. 3 ст.213.26 Закона о банкротстве, имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Кроме того, абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что организатор торгов обязан 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.

Организатором торгов в сообщении о проведении торгов, опубликованном в ЕФРСБ (№5817570 от 30.11.2020 г.), установлено, что осмотр имущества производится по адресу его местонахождения: <...> в рабочие дни с 11:00 до 16:00 ч., с 07.12.2020 предварительно направив запрос на электронную почту Финансового управляющего <...>.

Тем не менее, по обстоятельствам, изложенным в жалобе, Организатором торгов надлежащим образом не была организована процедура ознакомления потенциальных участников торгов с имуществом Должника, не обеспечено ознакомление с предметом торгов ни в одну из запрошенных заявителем дат. В сообщении о проведении торгов не указывалось на то, что фактически доступ на территорию расположения реализуемого имущества ограничен, территория огорожена забором.

В соответствии с ч.1 ст. 558 Гражданского кодекса РФ, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Организатором торгов не представлена запрашиваемая правоустанавливающая документация в отношении предмета реализации, **выписка из домовой книги, фиксирующая всех лиц, зарегистрированных в жилом доме**, в нарушение 4.1 ст. 558 ГК РФ, что не позволило Заявителю удостовериться в наличии прав Должника на реализуемое имущество, наличии или отсутствии обременений в отношении предмета торгов, получить сведения о лицах, проживающих в жилом помещении, реализуемом на торгах.

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

Таким образом, одной из основополагающей целей публикации в порядке ст. 110 Закона о банкротстве является надлежащее первичное описание объекта, указание его характеристик, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

Необходимо отметить, что согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», разделу II Приказа Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ», кадастровый номер присваивается каждому объекту недвижимости, сведения о котором вносятся в ЕГРН, и является первичным индивидуализирующим объект инструментом. **Кадастровый номер <...> помимо функций государственного учета объектов недвижимости, также позволяет заинтересованным лицам получить аутентичную информацию относительно собственника реализуемого имущества, существующих обременений и арестов имущества, а также установить доподлинную информацию о характеристиках и местоположении объекта реализации.**

Предоставление Организатором торгов неверных данных относительно кадастровых номеров реализуемых на торгах объектов, площади земельного участка, реализуемого на торгах, лишает потенциального участника торгов права на достоверную и достаточную информацию о предмете торгов, его основных характеристиках.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

В соответствии с ч.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о конкуренции), антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

В силу ч.2 ст.18.1 Закона о конкуренции, Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов;

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, **Арбитражному управляющему** <...>надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 28.12.2020 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения

жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **30.12.2020 года в 11-30 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Сообщаем, что в связи с необходимостью принятия мер по нераспространению новой коронавирусной инфекции, личные приемы ограничены. Рассмотрение жалобы будет проходить по видеоконференции, для участия необходимо перейти по ссылке <https://fas3.tconf.rt.ru/c/1374411215>.

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы необходимо направить доверенности представителей на адрес электронной почты Новосибирского УФАС России.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях