

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, членов Комиссии: ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

- А.Г. Соколова - по паспорту;

- конкурсного управляющего ООО «Корус» Е. В. Кручинина – по паспорту,

рассмотрев жалобу А.Г. Соколовой, материалы дела №8-01/47(027/10/18.1-245/2021),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба А.Г. Соколовой на действия конкурсного управляющего ООО «Корус» Екатерины Васильевны Кручининой при проведении открытого аукциона по реализации имущества ООО «Корус» (сообщение № 6060327), по лоту №4 (жилое помещение (квартира) с кадастровым №27:23:0040859:764, общей площадью 71,3 кв. м, расположенная на 2 этаже в 5 этажном доме по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный р-н, ул. Владивостокская, д. 22, этаж 02, кв. 14).

Из жалобы следует, что при проведении указанных торгов конкурсным управляющим допущены нарушения статей 20.3, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно организатор торгов Е.В. Кручинина опубликовала сведения о реализации имущества не принадлежащему должнику, также в сообщении отсутствует информация о мерах предварительной защиты по административному иску в виде запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю осуществлять регистрационные действия в отношении спорного жилого помещения, организатором торгов опубликована недостоверная информация о времени проведения торгов по информации, содержащейся на сайте ЕФРСБ, указаны время и дата торгов 12.03.2021 00:00, а на торговой площадке дата и время

проведения указаны 12.03.2021 08:00.

В заседании комиссии конкурсного управляющего ООО «Корус» Е. В. Кручининой с доводами жалобы не согласилась, по основаниям, изложенным в письменных пояснениях вх. от 11.03.2021 №8/3130, а также в устных пояснениях в заседании комиссии 12.03.2021 пояснила, что с доводами жалобы не согласна, подтвердила, что действительно при размещении на сайте ЕФРСБ сообщения о проведении торгов в заголовке объявления указаны дата и время проведения торгов несоответствующие действительности 12.03.2021 в 00.00, при этом в тексте сообщения указаны дата и время соответствующие действительности 12.03.2021 в 08.00, на электронной площадке дата и время указаны 12.03.2021 в 08.00. Опечатка во времени проведения торгов исправлена, информация о корректном времени размещена на сайте ЕФРСБ. Спорная квартира снята с торгов, как только конкурсному управляющему стало известно об апелляционном определении от 27.01.2021 дело №2а-4775/2020.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав лиц участвующих в деле, рассмотрев материалы дела 8-01/47(027/10/18.1-245/2021), пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) 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.

Порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, регламентированы Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Продажа имущества должника на основании пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве осуществляется в порядке, установленными пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного закона, с учетом особенностей, установленных статьей 139.

Продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат: недвижимое имущество; ценные бумаги; имущественные права; заложенное имущество; предметы, имеющие историческую или художественную ценность; вещь, рыночная стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, в том числе неделимая вещь, сложная вещь, главная вещь и вещь, связанная с ней общим назначением (принадлежность) (пункт 3 статьи 111 Закона о банкротстве).

Продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей (пункт 2 статьи 111 Закона о банкротстве).

При продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам (пункт 3 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В соответствии с абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющими в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования правоустанавливающих документов.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия; требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги; условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток; начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Согласно абзацу 11 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться дата, время и место подведения результатов торгов.

В силу пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и разместить на сайте этого официального издания в сети «Интернет», в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя

торгов внешнего управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене 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 (абзац 17 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; цена продажи предприятия; порядок и срок передачи предприятия покупателю; условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса); сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Распоряжением Правительством Российской Федерации от 21.07.2008 №1049-р «Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что газета «Коммерсантъ» является официальным изданием, осуществляющим опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 05.03.2012 принято к производству заявление ООО «Корус» о признании его

несостоятельным (банкротом), возбуждено дело о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 04.04.2012 №А73-2825/2012 ООО «Корус» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден И.В. Коренев.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 27.02.2020 №А73-2825/2012 конкурсным управляющим утверждена Е.В. Кручинина.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 19.11.2021 №А73-2825/2012 утверждено в предложенной редакции конкурсным управляющим ООО «Корус» Е.В. Кручининой Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего ООО «Корус».

На основании определения Арбитражного суда Хабаровского края от 19.11.2021 №А73-2825/2012 конкурсным управляющим ООО «Корус» Е.В. Кручининой принято решение о проведении торгов по реализации имущества должника.

22.01.2021 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» арбитражным управляющим размещено сообщение № 6060327 о проведении торгов в форме открытого аукциона в отношении имущества несостоятельного должника ООО «Корус», по лоту №4 (жилое помещение (квартира) с кадастровым №27:23:0040859:764, общей площадью 71,3 кв. м, расположенная на 2 этаже в 5 этажном доме по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный р-н, ул. Владивостокская, д. 22, этаж 02, кв. 14).

Срок подачи заявок – с 00:00 25.01.2021 по 00:00 10.03.2021. Дата и время проведения торгов 12.03.2021 в 00.00 (заголовок сообщения), при этом по тексту сообщения указано 12.03.2021 в 08.00. В соответствии с сообщением, размещенным на ЭТП, дата и время проведения торгов - 12.03.2021 в 08.00. Начальная цена лота 4 – 6 552 000,00 руб. Заявки представляются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте [http:// www.utender.ru](http://www.utender.ru) электронной торговой площадки ООО «ЮТендер».

Из анализа сообщений о дате и времени проведения торгов следует, что информация в сообщении (в заголовке) на сайте ЕФРСБ не соответствует действительности, а также положениям статьи 110 Закона о банкротстве (абз. 11).

Материалами дела установлено, что организатором торгов указанная неточность во времени проведения торгов в заголовке сообщения на

ЕФРСБ устранила 10.03.2021, размещена информация, соответствующая действительности (12.03.2021 в 08.00). Кроме того указанная неточность, во времени проведения торгов в заголовке сообщения на ЕФРСБ не ограничила права участников торгов, а не повлияла на процедуру определения победителя, не привела к неправомерному отбору победителя.

Довод А.Г. Соколовой о необоснованном выставлении на торги организатором Е.В. Кручининой квартиры, также об отсутствии в сообщении информации о мерах предварительной защиты по административному иску в виде запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю осуществлять регистрационные действия в отношении спорного жилого помещения признается обоснованным в силу следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Правила, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными (часть 2 статьи 460 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене (часть 2 статьи 448 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса (часть 4 статьи 448 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 139 Закона о банкротстве в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи

с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

При этом в соответствии с пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) право собственности на жилое помещение (квартира) с кадастровым №27:23:0040859:764, общей площадью 71,3 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный р-н, ул. Владивостокская, д. 22, кв. 14 принадлежит ООО «Корус» (от 22.06.2020 №27:23:0040859:764-27/020/2020-6).

Апелляционным определением Хабаровского краевого суда от 27.01.2021 № 33а-352/2021 (в суде первой инстанции дело №2а-4775/2020) заявленные требования А.Г. Соколовой удовлетворены, признано незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю о регистрации права собственности на квартиру г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 22, кв. 14 за ООО «Корус», обязать исключить из ЕГРН запись о праве собственности на указанную квартиру за ООО «Корус», что в заседании комиссии конкурсным управляющим не отрицалось. Следовательно, спорное имущество имеет обременение.

Материалами дела подтверждается, что в сообщении о продаже имущества указано, что реализуемое имущество не имеет обременений, также указана форма реализуемого права - собственность.

Поскольку в настоящее время имеется спор в судах общей юрисдикции и арбитражном, в том числе о праве собственности, о регистрационных действиях в отношении квартиры, расположенной по адресу: г. Хабаровск, ул. Владивостокская, д. 22, кв. 14 в связи, с чем преждевременное выставление указанной квартиры на торги признается необоснованным, действия конкурсного управляющего противоречащими пункту 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве, так как нарушает права и законные интересы участников торгов, несет риск

признания торгов недействительными, создает угрозу отказа от заключения соответствующего договора купли-продажи.

При разрешении вопроса о выдаче предписания комиссия Хабаровского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для его выдачи.

Исходя из установленных обстоятельств комиссией Хабаровского УФАС России принято решение признать жалобу гр. А.Г. Соколовой на действия конкурсного управляющего ООО «Корус» Е.В. Кручининой обоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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, предусмотренного пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1. поименованного закона).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу А.Г. Соколовой на действия конкурсного управляющего ООО «Корус» Е.В. Кручининой при проведении открытого аукциона по реализации имущества ООО «Корус» (сообщение №

6060327) по лоту №4 обоснованной.

2. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.