

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия финансового управляющего <...> - члена САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника в форме публичного предложения (собственник: <...>; лот №1 - жилой дом, расположенный по адресу: Самарская область, Безенчукский район, с. Владимировка, ул. М. Горького, площадью 175,2 кв.м. с кадастровым номером 63:12:0401001:832) (сообщение № 7435625) (далее – Публичное предложение),

в присутствии заявителя – <...>, Организатора торгов - финансового управляющего <...>,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

03.12.2021 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба <...> на действия финансового управляющего <...> при проведении Публичного предложения.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Заявителя, Организатор торгов неправомерно отменил процедуру Публичного предложения.

Организатор тогов просил отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность действий при проведении Торгов. Представил документы согласно уведомлению Самарского УФАС России от 06.12.2021 г. № 11800/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 14.09.2020 г. по делу № А55-38556/2019 <...> признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества должника.

Финансовым управляющим должника утверждена <...> – член Саморегулируемой межрегиональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих».

03.10.2021 Организатором торгов размещено сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве о проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение № 7435625, <https://bankrot.fedresurs.ru>).

Согласно указанному сообщению, реализации подлежит следующее имущество должника: Лот №1, Жилой дом, расположенный по адресу: Самарская область, Безенчукский район, с. Владимировка, ул. М. Горького, площадь 117,2 кв.м., с кадастровым номером 63:12:0401001:832.

В силу части 20 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) порядок проведения торгов в электронной форме, требования 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, утверждаются регулирующим органом.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 утверждены порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве и требования 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 (далее – Порядок проведения открытых торгов).

Таким образом, при проведении Торгов Организатору торгов необходимо руководствоваться положениями Закона о банкротстве и Порядка проведения открытых торгов.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в

порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

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 указанного Закона.

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве срок предоставления 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 размещенным сообщением, сроки предоставления заявок посредством публичного предложения: с 10:00 04.10.21г. по 18:00 28.11.21г., дата и время торгов 29.11.2021 10:00.

Из материалов жалобы следует, что 28.11.2021г. <...>, действуя от имени Заявителя, подал заявку на участия в Публичном предложении.

28.11.2021г. финансовый управляющий должника <...> отменила торги.

Согласно имеющим материалам, причиной отменой торгов послужило поступившее 28.11.2021г. в адрес Организатора торгов требование представителя кредитора <...> об отмене торгов, в связи с тем, что земельный участок, на котором расположен реализуемый жилой дом, также принадлежит должнику <...>

Кроме того, в адрес Организатора торгов также поступило письмо от <...>, в котором он просит внести в конкурную массу земельный участок и назначить новые торги по реализации данного имущества.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты

принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Пункт 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве обязывает арбитражного управляющего действовать при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Совершаемые финансовым управляющим действия должны быть направлены на более полное формирование конкурсной массы, за счет которой производится погашение требований кредиторов несостоятельного должника.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Вместе с тем, Закон о банкротстве не содержит императивного запрета на отказ организатора торгов от проведения торгов.

Данный закон, также не содержит иных положений, которые бы позволили признать незаконным решение финансового управляющего об отказе от проведения торгов, признать участника победителем торгов и обязать организатора торгов заключить с ним договор.

Торги проводятся непосредственно после того, как завершен прием заявок в соответствующем периоде. Организатор торгов после окончания срока на подачу заявок рассматривает поступившие заявки, по результатам чего в порядке части 12 статьи 110 Закона о банкротстве принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. В последующем им в порядке части 15 статьи 110 данного Закона принимается решение об определении победителя торгов. В этой связи датой проведения торгов следует считать дату подведения их итогов в соответствующем периоде, в котором поступила релевантная заявка. Соответственно, организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов до даты подведения их итогов.

Данные правовые выводы корреспондируют правовым подходам, сформированным в судебной практике при рассмотрении дел с аналогичными обстоятельствами (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.03.2018 N 302-ЭС18-1871).

Таким образом, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о наличии у финансового управляющего, в данном, конкретном случае, оснований для отмены торгов. Доводы жалобы <...> признаются необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу О.А.В. необоснованной.