

Организатору торгов –
конкурсному управляющему
АО «Стальконструкция»
Р.

<.....>

Оператору электронной площадки –
ООО «Ру-Трейд»

ул. Енисейская, д. 1, стр. 8,
эт. 2, пом. 14,
г. Москва, 129344
e-mail: support@ru-trade24.ru

Заявителю –
А.

РЕШЕНИЕ

№ 053/01/18.1-33/2019

по результатам рассмотрения жалобы
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии
с законодательством Российской Федерации торгов

01 марта 2019 года

Великий

Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) (далее – Комиссия) в составе:

Виниченко О.С. – председатель Комиссии, руководитель Управления,

Петров Д.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

Фомин М.Е. – член Комиссии, специалист-эксперт Управления;

в присутствии:

организатора торгов – конкурсного управляющего Акционерного общества «Стальконструкция» (173018, Новгородская обл., Новгородский р-н, д. Григорово, д. 2 Б; далее – АО «Стальконструкция») Р. (<.....>);

заявителя –А.,

рассмотрев жалобу А. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего Р. при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества АО «Стальконструкция» по лоту № 1 (встроенное помещение площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящиеся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46), сообщение № 3459968 о проведении которых было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) 08.02.2019,

УСТАНОВИЛА:

13.02.2019 в Новгородское УФАС России поступила жалоба А. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего Р. при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества АО «Стальконструкция» по лоту № 1 (встроенное помещение площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящиеся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул.

Нехинская, д. 46), сообщение № 3459968 о проведении которых было размещено в ЕФРСБ 08.02.2019 (вх. № 680 Новгородского УФАС России; далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – конкурсному управляющему Р. было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

08.02.2019 конкурсным управляющим Р. в ЕФРСБ было размещено сообщение № 3459968 проведении настоящих открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества АО «Стальконструкция» по лоту № 1, а именно встроенного помещения площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящихся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46.

Вместе с тем, это же встроенное помещение в праве общей долевой собственности на земельный участок уже было ранее реализовано конкурсным управляющим Р. при проведении торгов по продаже имущества АО «Стальконструкция», сообщение № 2689081 о проведении которых было размещено в ЕФРСБ 11.05.2018.

Победителем ранее проведенных торгов был признан А., 01.06.2018 между ним и АО «Стальконструкция» в лице конкурсного управляющего Р. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 12 (далее – Договор).

В ходе дальнейшего осмотра помещения А. выявил существенные недостатки и отличия реального состояния помещения от объявленных в ЕФРСБ условий участия в торгах и сведений об имуществе, содержащихся в Отчете об оценке рыночной стоимости имущества АО «Стальконструкция» № 7/09 от 27.11.2017, подготовленном Обществом с ограниченной ответственностью «Фемида» (далее – Отчет об оценке рыночной стоимости), включающем Технический паспорт на встроенное помещение (далее – Технический паспорт <...> в частности помещение в действительности не оборудовано системой центрального водоснабжения, система отопления в помещении не функционирует и пр.

Несмотря на указанные обстоятельства, а также чтобы не потерять ранее внесенный задаток для участия в торгах А. в установленный Договором срок

(в течение 30 дней со дня подписания Договора) внес полную стоимость приобретаемого помещения и земельного участка (931 012, 00 рублей, включая задаток в размере 165 600, 00 рублей) на счет организатора торгов и предложил конкурсному управляющему Р. подписать акт приема-передачи недвижимого имущества с учетом его реального состояния, то есть с указанием выявленных А. недостатков.

Однако конкурсный управляющий Р. отказался от передачи имущества на указанных условиях, предложил подписать акт приема-передачи без претензий со стороны покупателя, что, по мнению А., не отражало действительное техническое и функциональное состояние помещения.

А. считает, что им как покупателем имущества, предусмотренные Договором обязанности были исполнены в полном объеме, в частности произведена оплата в установленный срок, акты, отражающие действительные отличия помещения от заявленных в документации о торгах, подписанные с его стороны, направлены конкурсному управляющему Р.

Однако 30.01.2019 А. получил по электронной почте письмо конкурсного управляющего Р. о расторжении Договора, своего согласия на расторжение Договора А. не давал.

30.01.2019 конкурсный управляющий Р. осуществил возврат суммы, уплаченной А. в качестве оплаты за приобретенное помещение, за вычетом задатка.

Указанные действия конкурсного управляющего Р. А. считает неправомерными, поскольку одностороннее расторжение Договора было возможно только в связи с нарушением А. пунктов 2.3, 2.4 Договора, которые им нарушены не были.

27.02.2019 А. были представлены дополнительные письменные пояснения относительно доводов Жалобы (вх. № 932 Новгородского УФАС России), в которых он указывает, что если бы он не был введен в заблуждение информацией относительно состояния и технических характеристик реализуемого помещения, содержащейся в Отчете об оценке рыночной стоимости, размещенном конкурсным управляющим Р. на сайте оператора электронной площадки - Общества с ограниченной ответственностью «Ру-Трейд» (далее – ООО «Ру-Трейд») в сети «Интернет» по адресу: <http://ru-trade24.ru>, которые не могли быть опровергнуты при личном осмотре помещения, то не стал бы участником ранее проведенных торгов по продаже имущества АО «Стальконструкция», сообщение № 2689081 о проведении которых было размещено в ЕФРСБ 11.05.2018.

При проведении повторных торгов по продаже имущества АО «Стальконструкция» по лоту № 1 (встроенное помещение площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159,

находящиеся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46), сообщение № 3459968 о проведении которых было размещено в ЕФРСБ 08.02.2019, указанный Отчет об оценке рыночной стоимости конкурсным управляющим Р. на сайте оператора электронной площадки - ООО «Ру-Трейд» в сети «Интернет» по адресу: <http://ru-trade24.ru> уже не размещался.

На основании вышеизложенного, А. просит отменить объявленные 08.02.2019 конкурсным управляющим Р. открытые торги в форме публичного предложения по продаже имущества АО «Стальконструкция» по лоту № 1 (встроенного помещения площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящихся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46) (сообщение в ЕФРСБ № 3459968), а также дать оценку действий конкурсного управляющего Р. в отношении:

- размещения ранее документации о торгах, содержащей описание приобретаемого помещения отличное от имеющегося (сообщение в ЕФРСБ № 2689081 от 11.05.2018);
- одностороннего расторжения Договора и последующей повторной продажи уже проданного ранее имущества (рассматриваемого встроенного помещения в праве общей долевой собственности на земельный участок);
- снятия денежных средств со счета АО «Стальконструкция» и распоряжения ими по своему усмотрению (средствами, поступившими от А. в качестве оплаты за приобретенное помещение);
- неподписания в течение длительного времени акта приема-передачи на указанное имущество.

Также А. просит признать его победителем ранее проведенных торгов по продаже имущества АО «Стальконструкция», сообщение № 2689081 о проведении которых было размещено в ЕФРСБ 11.05.2018, признать Договор действующим, обязать конкурсного управляющего Р. передать имущество по Договору с учетом выявленных А. недостатков, а также совершить необходимые действия для государственной регистрации права собственности.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы А. поддержал доводы Жалобы и дополнений к ней в полном объеме, а также устно пояснил, что считает Договор по-прежнему действующим, его одностороннего расторжения со стороны конкурсного управляющего не признает ввиду отсутствия у последнего оснований для принятия такого решения.

Также на заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы А. сообщил, что

сведения о техническом состоянии помещения, содержащиеся в размещенных в ЕФРСБ Отчете об оценке рыночной стоимости и Техническом паспорте (в части наличия коммуникаций), по-прежнему не соответствуют фактическому состоянию помещения, реализуемого на торгах в настоящее время (сообщение в ЕФРСБ № 3459968 от 08.02.2019), что может ввести в заблуждение их участников.

В подтверждение заявленному А. представлена электронная переписка с организатором торгов – конкурсным управляющим Р. (вх. № 932 от 27.02.2019 Новгородского УФАС России), согласно которой в здании, в котором находится помещение, имеется водоснабжение, видеонаблюдение и охранная сигнализация, отопление – центральное.

Организатор торгов – конкурсный управляющий Р. считает Жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях на нее (вх. № 798 от 20.02.2019, № 944 от 27.02.2019 Новгородского УФАС России), суть которых сводится к следующему.

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности) порядок и условия проведения торгов по продаже заложенного имущества определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае с реализацией встроенного помещения площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящихся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46, этим конкурсным кредитором является Банк ВТБ (ПАО).

Определением от 13.12.2017 по делу № А44-164/2017 Арбитражный суд Новгородской области утвердил начальную продажную цену, порядок и условия продажи указанного заложенного имущества.

Определением от 06.09.2018 по делу № А44-164/2017 Арбитражный суд Новгородской области оставил заявление А. о признании незаконным бездействия конкурсного управляющего Р. без удовлетворения.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2018 апелляционная жалоба А. на определение от 06.09.2018 Арбитражного суда Новгородской области по делу № А44-164/2017 оставлена без удовлетворения.

Получив копию постановления Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2018 по указанному делу, конкурсный управляющий Р. обратился к конкурсному кредитору - Банку ВТБ (ПАО) с письмом о дальнейших действиях по вопросу находящегося в залоге имущества.

Банк ВТБ (ПАО) выразил согласие на дальнейшее продолжение торгов.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы конкурсный управляющий Р. поддержал доводы возражений в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о несостоятельности 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.

Согласно пункту 7 статьи 110 Закона о несостоятельности при проведении торгов по продаже предприятия может использоваться закрытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия представляются одновременно с заявкой на участие в торгах и не подлежат разглашению до начала проведения торгов) или открытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).

Торги по продаже предприятия проводятся в электронной форме.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 495 от 23.07.2015 (далее – Порядок проведения торгов).

В соответствии с пунктом 3 статьи 111 Закона о несостоятельности 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).

Регулирующим органом могут быть определены иные виды имущества (в том числе имущественных прав), подлежащие обязательной продаже на торгах, проводимых в электронной форме.

Таким образом, в данном случае, при продаже встроенного помещения площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящихся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46, организатор торгов (внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация) должен руководствоваться положениями, предусмотренными статьями 110, 111, 139 Закона о несостоятельности, а также Порядком проведения торгов.

Следовательно, при проведении рассматриваемых торгов в форме публичного предложения организатор торгов – конкурсный управляющий Р. должен был придерживаться требований вышеуказанных нормативных правовых актов.

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о несостоятельности не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Согласно части 1 статьи 28 Закона о несостоятельности 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.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р газета «Коммерсантъ» определена в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о несостоятельности 08.02.2019 конкурсным управляющим Р. в ЕФРСБ было размещено сообщение № 3459968 о проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества АО «Стальконструкция» по лоту № 1 (встроенное помещение площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящиеся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46) (далее – Сообщение).

Также Сообщение было размещено конкурсным управляющим Р. в газета «Коммерсантъ» № 24 (6504) от 09.02.2019.

В силу положений пункта 3.2 и подпункта «а» пункта 8.1 Порядка проведения торгов сообщение о проведении торгов также подлежит размещению на электронной площадке.

В соответствии с пунктом 3.2 и подпунктом «а» пункта 8.1 Порядка проведения торгов 09.02.2019 Сообщение было размещено конкурсным управляющим Р. на сайте оператора электронной площадки – ООО «Ру-Трейд» в сети «Интернет» по адресу: <http://ru-trade24.ru>.

Пункт 10 статьи 110 Закона о несостоятельности определяет содержание сообщения о продаже предприятия.

Так, в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться среди прочего сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

При этом в соответствии с пунктом 3.1.1 Порядка проведения торгов в сообщении, размещаемом на электронной площадке, указываются сведения, предусмотренные Законом о несостоятельности.

Согласно Сообщению, размещенному организатором торгов в соответствии с требованиями действующего законодательства (и в ЕФРСБ, и в газете «Коммерсантъ» и на электронной площадке), на настоящие торги выставлено следующее имущество по лоту № 1:

«Встроенное помещение площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящиеся по адресу: Новгородская область, г.Великий Новгород, ул.Нехинская, д.46. Начальная цена (далее «цена»): 828000 руб. (НДС не облагается)

Имущество находится в залоге кредитора Банка ВТБ (ПАО) и реализуется с целью удовлетворения требований указанного кредитора».

Как следует из Жалобы, по мнению А., указанное имущество АО «Стальконструкция» не могло стать предметом объявленных конкурсным управляющим Р. 08.02.2019 торгов (сообщение в ЕФРСБ № 3459968), поскольку оно было уже ранее реализовано тем же конкурсным управляющим Р. при проведении торгов по продаже имущества АО «Стальконструкция» (сообщение в ЕФРСБ № 2689081 от 11.05.2018), по результатам которых между АО «Стальконструкция» в лице конкурсного управляющего Р. и А. был заключен вышеупомянутый Договор.

При оценке доводов Жалобы Комиссия исходит из следующего.

Порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган, а также порядок рассмотрения таких жалоб антимонопольным органом предусмотрены статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции общий срок для подачи заинтересованными лицами жалоб на действия (бездействие)

организатора торгов в антимонопольный орган ограничен следующими сроками:

- не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения;

- в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

На основании изложенного, доводы Жалобы о размещении конкурсным управляющим Р. 11.05.2018 в ЕФРСБ документации о торгах, содержащей описание реализуемого помещения, принадлежащего АО «Стальконструкция», отличное от действительного (сообщение в ЕФРСБ № 2689081), а также размещение такой информации на сайте оператора электронной площадки - ООО «Ру-Трейд» в сети «Интернет» по адресу: <http://ru-trade24.ru>, в связи с заключением 01.06.2018 по итогам указанных торгов между конкурсным управляющим Р. и А. Договора и пропуском последним сроков для подачи жалобы, предусмотренных частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предметом рассмотрения Комиссии в данном случае быть не могут.

Оценка действий сторон договора, заключенного по результатам проведения обязательных в силу действующего законодательства Российской Федерации торгов, совершенных ими при исполнении своих обязательств по нему, тем более не входит в компетенцию антимонопольного органа при рассмотрении жалоб, поскольку действия сторон заключенного договора непосредственным образом регулируются нормами гражданского законодательства.

Следовательно, оценка действий сторон указанного Договора (продавца - АО «Стальконструкция» в лице конкурсного управляющего Р. и покупателя - А.), совершенных ими при исполнении своих обязательств по Договору, в том числе в части приемки-передачи помещения, принятия решения об одностороннем расторжении Договора, возврата денежных средств за приобретенное имущество, также не могут быть предметом рассмотрения Комиссии.

Вместе с тем Комиссия отмечает следующее.

Согласно пунктам 3.1, 3.2 Договора недвижимое имущество (рассматриваемые помещение и земельный участок) передается путем подписания сторонами акта приема-передачи. Передача имущества

должна была быть осуществлена в течение 5 рабочих дней со дня его полной оплаты.

Согласно материалам Жалобы, недвижимое имущество в полном объеме было оплачено А. 19.06.2018, однако, в связи с выявлением им существенных недостатков помещения, акт-приема передачи имущества в установленный Договором срок А. подписан не был.

А. предложил конкурсному управляющему Р. подписать акт приема-передачи имущества с учетом его реального состояния, то есть с указанием выявленных А. недостатков, на что конкурсный управляющий Р. ответил отказом в связи с непризнанием таковых.

В дальнейшем А. обратился в Арбитражный суд Новгородской области с заявлением от 10.08.2018 о признании незаконным бездействия конкурсного управляющего Р., выразившегося в уклонении от передачи рассматриваемого недвижимого имущества по Договору, а также в уклонении от государственной регистрации прав на него.

В указанном заявлении А. указывал на то, что установленные им в последствии недостатки приобретенного имущества были скрыты от него при проведении торгов (сообщение в ЕФРСБ № 2689081 от 11.05.2018) конкурсным управляющим Р., в связи с чем предлагал подписать акт приема-передачи с перечнем таких недостатков.

Определением от 06.09.2018 по делу № А44-164/2017 Арбитражный суд Новгородской области оставил заявление А. о признании незаконным бездействия конкурсного управляющего Р. без удовлетворения, поскольку А. в лице своего агента имел возможность заблаговременно ознакомиться с реализуемым на торгах имуществом, а подписание Договора подтверждало факт того, что А. устраивало техническое состояние и качество приобретаемого имущества.

Не согласившись с определением от 06.09.2018 по делу № А44-164/2017 Арбитражного суда Новгородской области А. обжаловал его в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2018 определение от 06.09.2018 Арбитражного суда Новгородской области по делу № А44-164/2017 оставлено без изменения.

Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2018 по делу № А44-164/2017 А. в Арбитражный суд Северо-Западного округа обжаловано не было.

Таким образом, отсутствие в действиях конкурсного управляющего Р. бездействия при передаче имущества А. непосредственным образом подтверждено вступившими в силу указанными судебными актами Арбитражного суда Новгородской области и Четырнадцатого арбитражного

апелляционного суда.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о несостоятельности порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога АО «Стальконструкция» (в том числе и рассматриваемого недвижимого имущества) утверждены конкурсным кредитором – Банком ВТБ (ПАО).

Указанная информация в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 138 Закона о несостоятельности была размещена конкурсным управляющим Р. в ЕФРСБ 09.01.2018.

В связи с уклонением А. от принятия имущества по Договору конкурсный управляющий Р. обратился к конкурсному кредитору – Банку ВТБ (ПАО), утвердившему вышеуказанные Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога АО «Стальконструкция», с письмом исх. № 6 от 24.01.2019 о даче согласия на организацию новых торгов по продаже нереализованного недвижимого имущества.

Письмом исх. № б/н от 28.01.2019 конкурсный кредитор – Банк ВТБ (ПАО) такое согласие конкурсному управляющему Р. предоставил.

В связи с изложенным, 30.01.2019 конкурсным управляющим Р. было принято решение об одностороннем отказе от исполнения Договора (оформлено письмом исх. № 11 от 30.01.2019).

В соответствии с требованиями пункта 6.3 Договора, согласно которому все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме, указанное письмо о расторжении Договора конкурсным управляющим Р. было направлено А. по адресу, указанному в Договоре, а также на адрес электронной почты А. (<.....>).

Договором действительно не была предусмотрена возможность его одностороннего расторжения продавцом (АО «Стальконструкция» в лице конкурсного управляющего Р.) в случае уклонения покупателя (А.) от фактического принятия имущества.

Вместе с тем, для одностороннего отказа от исполнения договора, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе на возможность одностороннего отказа (постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 09.09.2008 № 5782/08 по делу № А19-9645/07-26).

Статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) предусмотрена возможность стороны договора отказаться от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору.

Согласно пункту 1 статьи 450.1 ГК предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Согласно Жалобе, 30.01.2019 А. получил по электронной почте письмо конкурсного управляющего Р. о расторжении Договора.

Из представленной конкурсным управляющим Р. квитанции о направлении письма о расторжении Договора А. по адресу, указанному в Договоре (вх. № 1024 от 01.03.2019 Новгородского УФАС России), следует, что, согласно информации с официального сайта Федерального государственного унитарного предприятия «Почта России» в сети «Интернет» по адресу: <https://www.pochta.ru/tracking>, указанное письмо также было получено адресатом.

На основании вышеизложенного, конкурсный управляющий Р. считает Договор расторгнутым с момента уведомления А. о принятии решения о расторжении.

Как отмечалось выше, полномочий для оценки указанных действий конкурсного управляющего по принятию решения об одностороннем отказе от исполнения Договора и процедуре расторжения у Комиссии не имеется.

Также в материалах Жалобы отсутствует информации об отмене конкурсным управляющим Р. своего решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, его обжаловании А. в судебном порядке, признании судом указанного решения недействительным, принятым с нарушением норм действующего законодательства и его отмене.

Таким образом, Комиссией при рассмотрении Жалобы установлено, что, несмотря на несогласие А. с действиями конкурсного управляющего Р. по одностороннему расторжению Договора, по состоянию на дату рассмотрения Жалобы в Новгородском УФАС России конкурсный управляющий Р. считает Договор расторгнутым в связи с неприятием А. рассматриваемого недвижимого имущества (встроенного помещения площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящихся по адресу: Новгородская область, г.Великий Новгород, ул.Нехинская, д.46), а, следовательно, само недвижимое

имущество является нереализованным в смысле пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, устанавливающего порядок продажи предмета залога на торгах.

На основании вышеизложенного, у конкурсного управляющего Р. имелись все основания для объявления 08.02.2019 повторных торгов по продаже указанного недвижимого имущества АО «Стальконструкция» (сообщение в ЕФРСБ № 3459968) в связи с фактической нереализацией его в ходе исполнения Договора, заключенного по итогам ранее проведенных торгов (сообщение в ЕФРСБ № 2689081 от 11.05.2018).

2. Доводы Жалобы о несоответствии информации о техническом состоянии реализуемого на настоящих торгах (сообщение в ЕФРСБ № 3459968 от 08.02.2019) помещения, содержащейся в Отчете об оценке рыночной стоимости (включающем Технический паспорт <...> его действительному состоянию Комиссия также находит несостоятельными по следующим основаниям.

Указанные доводы Жалобы фактически сводятся к оспариванию содержания Отчета об оценке рыночной стоимости (включающего Технический паспорт <...> в части сведений о характеристиках данного помещения.

Согласно пункту 1 статьи 130 Закона о несостоятельности арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг оценщиков с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника.

Отчет об оценке имущества должника подлежит включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме.

В соответствии с пунктом 6 статьи 110 Закона о несостоятельности начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного

кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

01.12.2017 конкурсным управляющим Р. в ЕФРСБ был размещен Отчет об оценке рыночной стоимости с приложением Технического паспорта и правоустанавливающих документов на встроенное помещение площадью 32,6 кв.м. по адресу: Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46.

При оценке содержания размещенного Отчета об оценке рыночной стоимости необходимо учитывать следующее.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В распоряжении Комиссии сведений об оспаривании в арбитражном суде выводов, содержащихся в Отчете об оценке рыночной стоимости, не имеется.

Кроме того, согласно пункту 7.1 статьи 110 Закона о несостоятельности, обжалование отчета об оценке имущества должника не является основанием для приостановления торгов.

Отчет об оценке рыночной стоимости включен в ЕФРСБ за 6 месяцев до объявления о проведении рассматриваемых торгов и размещения Сообщения. Приложением к Сообщению Отчет об оценке рыночной стоимости не является, требований о включении отчета об оценке имущества в сообщение о его продаже Закон о несостоятельности и Порядок проведения торгов не содержат.

Таким образом, сведения о реализуемом имуществе, указанные в Отчете об оценке рыночной стоимости:

- не относятся к объявленным условиям проведения и описанию предмета торгов, указанным в Сообщении;
- оспариваются исключительно в судебном порядке.

Указанная организатором торгов – конкурсным управляющим Р. в электронной переписке с А. информация о наличии в здании, в котором находится реализуемое помещение, водоснабжения, центрального отопления, видеонаблюдения и охранной сигнализации, не противоречит содержанию ни самого Отчета об оценке рыночной стоимости, ни Технического паспорта.

Кроме того, в Техническом паспорте указаны сведения об инженерной оснащенности самого здания в целом, а не рассматриваемого помещения (раздел «Общие сведения по дому» Технического паспорта).

При этом необходимо учитывать, что содержание Отчета об оценке рыночной стоимости и его приложений (в том числе Технического паспорта) организатором торгов - конкурсным управляющим Р. не определялось, а оценка действий организации-оценщика, совершенных в ходе оценки имущества, в соответствии с вышеизложенным и исходя из пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выходит за пределы компетенции комиссии антимонопольного органа.

На основании вышеизложенного, доводы Жалобы в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу А. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего Акционерного общества «Стальконструкция» (173018, Новгородская обл., Новгородский р-н, д. Григорово, д. 2 Б; далее – АО «Стальконструкция») Р. (<.....>) при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества АО «Стальконструкция» по лоту № 1 (встроенное помещение площадью 32,6 кв.м. с долей в размере 39/780 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1366 кв.м., кад. номер <...> :23:8100600:159, находящиеся по адресу: Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 46), сообщение № 3459968 о проведении которых было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 08.02.2019, необоснованной.

Члены Комиссии
Петров

Д.А.

Фомин

М.Е.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия.