

Решение № 055/10/18.1-1220/2021

о признании жалобы обоснованной

14.12.2021

Омск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...>– начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Таймерс К» (далее – ООО «Таймерс К», Общество, Заявитель) на действия финансового управляющего Беловой Светланы Валерьевны (далее – Финансовый управляющий, Организатор торгов) при реализации имущества должника Хукеяна О.Э. посредством открытого аукциона (сообщение № 7510260 от 15.10.2021 опубликовано в ЕФРСБ) (далее – аукцион, торги),

в отсутствие представителя Общества, заявившего ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие;

в отсутствие Финансового управляющего, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы;

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 06.12.2021 № 11885), который полагает, что Организатором торгов при организации аукциона допущены нарушения, не позволяющие добросовестным приобретателям, в частности ООО «Таймерс К», принять участие в торгах, а именно:

1. В нарушение пункта 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) размер задатка составляет 30% от начальной цены имущества, подлежащего продаже.

2. Сообщение о проведении аукциона содержит площадь реализуемого имущества, отличную от площади, указанной в выписках из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН).

3. Проект договора, размещенный в ЕФРСБ, а также на электронной площадке ООО «Россия онлайн» (далее – ЭТП), содержит описание иного имущества.

Кроме того, Заявитель указывает, что 22.11.2021 в адрес Финансового управляющего направлено сообщение относительно размера вносимого задатка, вместе с тем, какого-либо ответа от Организатора торгов им получено не было.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать протокол об определении участника торгов недействительным, обязать Финансового управляющего устранить все выявленные недостатки.

2. На основании уведомления и запроса о предоставлении информации Омского УФАС России (исх. от 07.12.2021 № 05-11885э) Финансовым управляющим представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также запрашиваемые копии документов.

На заседание Комиссии 14.12.2021 Финансовый управляющий не явился.

В письменных пояснениях Финансовый управляющий указывает, что в ходе организации аукциона каких-либо нарушений допущено не было, поскольку Белова С.В. руководствовалась утвержденным 02.11.2020 ООО «Трикотажное предприятие «Эдельвейс» (залоговый кредитор), уточненным положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника <...>, являющегося предметом залога ООО «Трикотажное предприятие «Эдельвейс» (далее – Положение о продаже имущества).

На основании изложенного, Финансовый управляющий просил признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных Финансовым управляющим документов Комиссией установлено, что решением Арбитражного суда города Москвы от 07.10.2019 по делу № А40-193877/19-78-223 <...> (далее также должник) признан несостоятельным (банкротом). В отношении <...> открыта процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим имуществом должника утверждена <...>.

Положение о продаже имущества должника предусматривало реализацию следующего недвижимого имущества (далее – имущество):

– квартира номер 47, состоящая из 3-х комнат, общей (проектной) площадью 103.25 (сто три целых и двадцать пять сотых) кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Успенское, поселок Горки-10, дом 34;

– квартира номер 52, состоящая из 3-х комнат, общей (проектной) площадью 111.26 (сто одиннадцать целых и двадцать шесть сотых) кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Успенское, поселок Горки-10, дом 34.

Начальная стоимость имущества составляла 14 500 000,00 руб.

15.10.2021 в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 7510260 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи имущества.

Срок приема заявок с 18.10.2021 по 23.11.2021 включительно.

Согласно протоколу результатов открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества от 25.11.2021 № 8230-ОАОФ/1/2 на участие в аукционе поступило три заявки, победителем торгов определен <...>, представляющий интересы <...>.

30.11.2021 между Финансовым управляющим и победителем аукциона заключен договор купли-продажи имущества.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Организатором торгов документы и пояснения, Комиссия признала жалобу **обоснованной** в части, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите 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, 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», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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.

Поскольку федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган, установлен порядок рассмотрения жалоб (части 1, 3 статьи 18.1, пункты 3.1, 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции) и в законе не содержится изъятий в отношении торгов, проводимых в ходе проведения банкротных процедур, следовательно, антимонопольный орган полномочен рассматривать жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, в том числе финансового управляющего.

В силу части 1 статьи 1 Закона о банкротстве данный закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

В соответствии с частью 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X Закона о банкротстве, регулируются главами I – III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

Частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве установлено, что после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный

управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном частями 3-19 статьи 110 и частью 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Так, относительно первого довода Заявителя о превышении установленного законодательством максимального размера задатка, Комиссия сообщает следующее.

По смыслу пунктов 8 - 10 статьи 110 Закона о банкротстве для участия в торгах по продаже имущества должника претендент должен вместе с представлением заявки внести задаток в размере и в сроки, установленные организатором торгов. При этом размер задатка исчисляется от начальной продажной цены предприятия. Размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Указанный вывод содержится в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010.

Проанализировав имеющиеся в материалах настоящего дела документы и сведения, Комиссией установлено, что согласно Положению о продаже имущества, сообщению о проведении торгов № 7510260, опубликованному в ЕФРСБ, информации, содержащейся на ЭТП, размер задатка для участия в аукционе составлял 30% от начальной цены продажи имущества, что является со стороны Организатора торгов нарушением пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

В связи с изложенным, Комиссия признает данный довод жалобы Заявителя обоснованным.

Относительно второго довода жалобы Заявителя о различной площади квартир, содержащейся в сообщении о проведении аукциона № 7510260, опубликованном в ЕФРСБ, и указанной в выписке из ЕГРН Комиссия, сообщает

следующее.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений 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.

Пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве устанавливает перечень сведений, которые должны содержаться в сообщении о проведении торгов, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Из сообщения о проведении торгов, размещенном в ЕФРСБ, а также на ЭТП, следует, что предметом торгов является: «Лот №1 – квартиры, в том числе: 1. Квартира номер 47, состоящая из 3-х комнат, общей (проектной) площадью 103.25 (сто три целых и двадцать пять сотых) кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Успенское, поселок Горки-10, дом 34; 2. Квартира номер 52, состоящая из 3-х комнат, общей (проектной) площадью 111.26 (сто одиннадцать целых и двадцать шесть сотых) кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Успенское, поселок Горки-10, дом 34.»

Комиссией установлено, что имущество, подлежащее продаже, находится в залоге у конкурсного кредитора – ООО «Трикотажное предприятие «Эдельвейс», которым в соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве утверждено Положение о продаже имущества.

Положение о продаже имущества содержит сведения о характеристиках реализуемого имущества, в частности его площадь (проектную) 103,25 кв.м., 111,26 кв.м. Также аналогичная площадь (проектная) реализуемого имущества содержится в договоре уступки части прав требований № 4 от 19.10.2018 между ООО «ОРЕИД-СТАР» и <...> (далее – Договор уступки прав), согласно которому ООО «ОРЕИД-СТАР», как участник долевого строительства, уступает <...> часть прав требований по договору № 2/18 от 02.07.2018 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Согласно выпискам из ЕГРН площадь квартиры номер 47, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Успенское, поселок Горки-10, дом 34, составляет 96,6 кв.м., квартиры номер 52, расположенной по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Успенское, поселок Горки-10, дом 34 – 102,1 кв.м., что

меньше площади реализуемого имущества, указанной в сообщении о проведении торгов.

Вместе с тем, Комиссия, учитывая, что, указанные характеристики не были оспорены в предусмотренном пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве порядке, Положение о продаже имущества составлялось конкурсным кредитором на основании Договора уступки прав, Финансовый управляющий при реализации имущества должника обязан руководствоваться утвержденным Положением о продаже имущества, приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора торгов нарушений Закона о банкротстве.

На основании изложенного, Комиссия признает указанный довод жалобы Заявителя необоснованным.

Относительно довода жалобы Общества о недостоверных сведениях относительно реализуемого имущества, содержащихся в проекте договора, Комиссия приходит к следующему.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве 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.

Комиссией установлено, что на ЭТП, а также в ЕФРСБ размещен проект договора, вместе с тем, из содержания указанного проекта договора следует, что он не относится к реализации имущества должника Хукеева О.Э., поскольку содержит персональные данные иного должника, а также сведения о реализуемом имуществе и залоговом кредиторе, не относящимся к спорному аукциону.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве Организатором торгов проект договора, который будет заключен по результатам реализации имущества, не размещен и признает указанный довод Общества обоснованным.

Вместе с тем, факт неопубликования в ЕФРСБ и на ЭТП проекта договора купли-продажи в данном случае не повлиял на права и законные интересы участников торгов и является формальным нарушением, не повлекшим ограничения доступа к торгам потенциальных покупателей.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о нарушении Финансовым управляющим порядка проведения аукциона при продаже имущества должника и признает жалобу Заявителя обоснованной части.

За нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в

соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 КоАП РФ, частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Учитывая, что договор с победителем аукциона на момент принятия настоящего решения заключен, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания. В соответствии с пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной в части жалобу общества с ограниченной ответственностью «Таймерс К» на действия финансового управляющего <...> при реализации имущества должника <...> посредством открытого аукциона (сообщение № 7510260 от 15.10.2021 опубликовано в ЕФРСБ).

2. Основания для выдачи предписания отсутствуют.

3. Передать материалы дела № 055/10/18.1-1220/2021 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по статье 7.32.4 КоАП РФ.

Согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель

Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>