

1 Организатору торгов –

2. Заявителю-

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе № 32-Т**

14.05.2019 года г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора в составе:

Председатель комиссии -

Члены комиссии:

*при участии сторон:*

Организатора торгов – конкурсного управляющего ИП главы КФХ (далее – организатор торгов, конкурсный управляющий):

-

Заявителя –

Слушателя –,

рассмотрев жалобу Б. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего Т. при проведении открытых торгов в электронной форме посредством открытого аукциона по продаже имущества ИП главы КФХ Т...: продажа имущества лот № 1: Земельные участки, адрес: Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-он, п. Расцвет, ул. Энергетиков: №26, кадастровый номер <...> :10:030304:348; №23, кадастровый номер <...> :10:030304:363; №21, кадастровый номер <...> :10:030304:362; №30, кадастровый номер <...> :10:030304:350; №25, кадастровый номер <...> :10:030304:364; №24, кадастровый номер <...> :10:030304:347. Ул. Спортивная: №26, кадастровый номер <...> :10:030304:318; №27, кадастровый номер <...> :10:030304:334; №30, кадастровый номер <...> :10:030304:320; №23, кадастровый номер <...> :10:030304:332; №22, кадастровый номер <...> :10:030304:313; №24, кадастровый номер <...> :10:030304:317. Ул. Березовая: №14, кадастровый номер <...> :10:030304:280; №7, кадастровый номер <...> :10:030304:291; №23, кадастровый номер <...> :10:030304:299; №15, кадастровый номер <...> :10:030304:295; №27, кадастровый номер <...> :10:030304:301. Ул. Благодатная: №15, кадастровый номер <...> :10:030304:439; №8, кадастровый номер <...> :10:030304:421; №10, кадастровый номер <...> :10:030304:422; №11, кадастровый номер <...> :10:030304:437. Ул. Городская: №5, кадастровый номер <...> :10:030304:406; №22, кадастровый номер <...> :10:030304:400; №26, кадастровый номер <...> :10:030304:402; №24, кадастровый номер <...> :10:030304:401; №28, кадастровый номер <...> :10:030304:403. Ул. Фестивальная: №1, кадастровый номер <...> :10:030304:444; № 2, кадастровый номер <...> :10:030304:253; №4, кадастровый

номер <...> :10:030304:254. Ул. Придорожная: №17, кадастровый номер <...> :10:030304:269; №3 кадастровый номер <...> :10:030304:262; лот № 2 : Помещение, кадастровый номер <...> :01:030127:1279, общая долевая собственность, доля в праве 2/3, назначение: встроенно-нежилое помещение, автостоянка. Адрес: РХ, г. Абакан, ул. Хакасская, д. 77, кв 16 н, площадь: 59,5 кв. м. (информация о торгах размещена на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» № 028298, на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru> сообщение 3509717 от 22.02.2019г., опубликовано измененное сообщение № 3588090 от 19.03.2019г., объявление № 77032905931 от 22.02.2019 г. в газете «Коммерсант.ru»), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

## **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия 18.05.2019г. вх. № 2093 поступила жалоба Б.. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего Т.. при проведении открытого аукциона в электронной форме с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ИП главы КФХ Т.с предметом торгов: лот № 1: Земельные участки, адрес: Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-он, п. Расцвет, ул. Энергетиков: №26, кадастровый номер <...> :10:030304:348; №23, кадастровый номер <...> :10:030304:363; №21, кадастровый номер <...> :10:030304:362; №30, кадастровый номер <...> :10:030304:350; №25, кадастровый номер <...> :10:030304:364; №24, кадастровый номер <...> :10:030304:347. Ул. Спортивная: №26, кадастровый номер <...> :10:030304:318; №27, кадастровый номер <...> :10:030304:334; №30, кадастровый номер <...> :10:030304:320; №23, кадастровый номер <...> :10:030304:332; №22, кадастровый номер <...> :10:030304:313; №24, кадастровый номер <...> :10:030304:317. Ул. Березовая: №14, кадастровый номер <...> :10:030304:280; №7, кадастровый номер <...> :10:030304:291; №23, кадастровый номер <...> :10:030304:299; №15, кадастровый номер <...> :10:030304:295; №27, кадастровый номер <...> :10:030304:301. Ул. Благодатная: №15, кадастровый номер <...> :10:030304:439; №8, кадастровый номер <...> :10:030304:421; №10, кадастровый номер <...> :10:030304:422; №11, кадастровый номер <...> :10:030304:437. Ул. Городская: №5, кадастровый номер <...> :10:030304:406; №22, кадастровый номер <...> :10:030304:400; №26, кадастровый номер <...> :10:030304:402; №24, кадастровый номер <...> :10:030304:401; №28, кадастровый номер <...> :10:030304:403. Ул. Фестивальная: №1, кадастровый номер <...> :10:030304:444; № 2, кадастровый номер <...> :10:030304:253; №4, кадастровый номер <...> :10:030304:254. Ул. Придорожная: №17, кадастровый номер <...> :10:030304:269; №3 кадастровый номер <...> :10:030304:262; лот № 2 : Помещение, кадастровый номер <...> :01:030127:1279, общая долевая собственность, доля в праве 2/3, назначение: встроенно-нежилое помещение, автостоянка. Адрес: РХ, г. Абакан, ул. Хакасская, д. 77, кв 16 н, площадь: 59,5 кв. м. (информация о торгах размещена на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» № 028298, на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru> сообщение 3509717 от 22.02.2019г., опубликовано измененное сообщение № 3588090 от 19.03.2019г., объявление № 77032905931 от 22.02.2019 г. в газете «Коммерсант.ru»).

В своей жалобе заявитель указывает, что организатором торгов нарушены

положения пункта 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), в силу того, что изменение внесенное в сообщение о продаже имущества опубликовано менее чем за 30 дней до даты проведения торгов, кроме того, внесенные изменения не были опубликованы в газете «Коммерсант.ru»; также отмечает, что организатором торгов при внесении изменений в объявление о проведении торгов от 19.03.2019 г. по лоту № 1 исключен один земельный участок (в объявлении от 22.02.2019 г. заявлено 32 земельных участка, а в объявлении от 19.03.2019 г. – 31 участок) и договор купли-продажи имущества конкурсный управляющий намерен заключить с Б.. как с победителем торгов на 31 участок, что по мнению заявителя противоречит нормам гражданского права и грубо нарушает экономические права победителя, кроме того заявитель указывает, что организатор торгов уклоняется от подписания договора купли-продажи по лоту № 2.

На основании изложенного, Заявитель просит:

1. Выдать предписание организатору торгов Т.. об отмене сообщения от 19.03.2019 г. о внесении изменений в сообщение № 3509717 от 22.02.2019 г.
2. Выдать предписание организатору торгов о заключении договора купли-продажи по лоту № 1 с указанием предмета торгов в количестве 32 земельных участков.
3. Выдать предписание организатору торгов на совершение действий, направленные на заключение договора-купли продажи имущества по лоту № 2 и нотариального удостоверение указанной сделки.

25.04.2019 года в адрес Хакасского УФАС России от организатора торгов поступил пакет документов, в том числе письменные возражения на жалобу, которые устно были поддержаны организатором торгов на заседании комиссии антимонопольного органа, где пояснил, что в соответствии с решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 29.12.2017 г. по делу № А74-9191/2017 имущество должника по лоту № 1 состоит из 31 участка, однако, указание в сообщении о торгах от 22.02.2019 г. 32 участков являлась технической ошибкой, которая и была исправлена при внесении изменений от 19.03.2019 г., также Т. считает, что победитель торгов по лоту № 1 Б. уклонился от заключения договора, в связи с чем, организатор торгов договор купли-продажи по лоту № 1 был направлен для заключения второму участнику ООО «Альтер», предложившего наиболее высокую цену после победителя, кроме того, просил признать жалобу необоснованной.

29.04.2019 г. в заседании комиссии антимонопольного органа объявлен перерыв до 14.05.2019 г.

После объявленного перерыва на заседании комиссии присутствовал Б., конкурсный управляющий и его представитель на заседания комиссии не явились.

Жалоба рассмотрена в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу положений статей 110, 139 Закона о банкротстве торги по продаже имущества в ходе конкурсного производства являются обязательными, в связи с чем действия конкурсного управляющего как организатора торгов на основании части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции могут быть обжалованы в

антимонопольный орган, который имеет право рассматривать такие жалобы.

Таким образом, настоящая жалоба рассматривается в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

*В результате рассмотрения жалобы по существу, комиссия Хакасского УФАС России установила следующее.*

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия № А74-9191/2017 от 29.12.2017 года конкурсным управляющим ИП главы КФХ Т.в процессе реализации имущества утвержден Т..

22.02.2019 года на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru> сообщение 3509717 от 22.02.2019г., опубликовано измененное сообщение № 3588090 от 19.03.2019г., объявление № 77032905931 от 22.02.2019 г. в газете «Коммерсант.ru, на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» № 028298 информация о продаже имущества ИП главы КФХ Т. лот№ 1 (земельные участки в количестве 32 штуки) и лот № 2 (автостоянка площадью площадь: 59,5 кв. м.)

Начальная цена имущества лот№ 1- 4780787,28 руб., лот № 2- 400000,00руб.

Дата и время начала подачи заявок - 25.02.2019 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок - 02.04.2019 10:00.

Дата и время торгов- 04.04.2019 10:00.

По лоту № 1 согласно протокола № 5417-ОАОФ/1 от 03.04.2019 г. участниками торгов признаны 3 участника –, в соответствии с протоколом от 04.04.2019 г. № 5417-ОАОФ/1/2 подведения результатов торгов победителем торгов признан Б., предложивший наиболее высокую цену в размере 6932141,52 рублей

По лоту № 2 согласно протокола № 5417-ОАОФ/2 от 03.04.2019 г. участниками торгов признаны 4 участника –, в соответствии с протоколом от 04.04.2019 г. № 5417-ОАОФ/2/2 подведения результатов торгов победителем торгов признан Б., предложивший наиболее высокую цену в размере 1 100 000,00 рублей.

18.04.2019 г. конкурсный управляющий Т. направил ООО «Альтер» предложение о заключении договора купли-продажи по лоту № 1.

В соответствии со сведениями, опубликованными 25.04.2019 г. на ЕФРСБ договор купли-продажи по лоту № 1 заключен 22.04.2019 г. с ООО «Альтер».

На момент рассмотрения жалобы указанные торги по лоту № 2 находятся на стадии заключения договора.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ и статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве, кроме того, порядок проведения торгов в электронной форме утвержден Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 23.07.2015 г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о

банкротстве, требований 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. n 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ № 495).

На основании пункта 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с положениями абзаца пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве сообщение о продаже имущества должника должно содержать в том числе и проект договора купли-продажи.

Абзацем 4 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что порядок проведения торгов в электронной форме утверждается регулирующим органом.

Согласно пункта 3.3 Приказа № 495 после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронное сообщение о продаже, проект договора купли – продажи имущества и договор о задатке не могут быть изменены, если иное не установлено законодательством российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 422 Гражданского Кодекса Российской Федерации установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что организатором торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru> (сообщения № 3509717 от 22.02.2019 г.) размещено объявление о проведении торгов по продаже имущества (лот № 1 – земельные участки в количестве 32 штуки, лот № 2- автостоянка), однако 19.03.2019 г. внесены изменения в сообщение № 3350917 в части исключения из лота № 1 одного земельного участка № 26 кадастровый номер <...> :10:030304:430, при этом проект контракта оставлен без изменений и содержит объект продажи по лоту № 1 – земельные участки в количестве 32 штук.

Вместе с тем установлено, что срок с внесения изменений (19.03.2019г.) до даты проведения торгов (04.04.2019г.) составляет менее чем 30 дней.

Исходя из анализа приведенных норм, следует, что Законом о банкротстве в процедуре конкурсного производства не предусмотрено прямое установление 30-дневного срока с даты внесения изменений до даты проведения торгов, однако по общему правилу исчисления сроков с соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве конкурсный такой срок должен составлять не менее 30 дней с даты внесения изменений до даты проведения торгов.

Таким образом, довод заявителя о несоблюдении организатором торгов тридцатидневного срока с момента внесения изменений в объявления о торгах до

даты проведения торгов нашел свое подтверждение.

Вместе с тем, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что организатор торгов в нарушении пункта 3.3. Приказа № 495 неправоммерно внес изменение в сообщение о торгах № 3509717 от 22.02.2019 г. в части исключения одного земельного участка по лоту № 1, кроме того, в нарушении статьи 422 Гражданского Кодекса Российской Федерации направил договор купли-продажи имущества должника победителю торгов, изменив существенные условия договора, а именно в проекте договора, размещенного на ЕФРСБ указано 32 земельных участка, в то время как организатор торгов направляет победителю договор, указав 31 участок.

На основании изложенного, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу об обоснованности доводов заявителя в части лота № 1 о нарушении организатором торгов положений Закона о банкротстве, в связи с неправоммерным внесением изменений в сообщение о торгах от 19.03.2019 г. и понуждению победителя к подписанию договора купли-продажи имущества должника по лоту № 1 с измененными существенными условиями.

Кроме того, комиссия антимонопольного органа изучив представленные материалы, приходит к выводу что отсутствуют препятствия для подписания договора купли-продажи имущества по лоту № 2 как со стороны победителя так и со стороны организатора торгов, в силу чего, довод заявителя об отказе организатора торгов о заключении договора купли-продажи по лоту № 2 не обоснован.

На основании вышеизложенного, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что жалоба Б. обоснована в части доводов по лоту № 1.

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

Согласно части 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 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного и в соответствии с положениями Закона о

несостоятельности (банкротстве), частями 1, 17, 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу № 32-Т Б. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ИП главы КФХ Т. при проведении открытых аукциона в электронной форме с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества должника по лоту № 1- земельные участки в количестве 32 штук, лоту № 2 - автостоянка (сообщение на сайте ЕФРСБ № 3588090 от 19.03.2019 г.) обоснованной в части доводов в отношении лота №
2. Признать конкурсного управляющего нарушившим части 9, 20 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Организатору торгов, конкурсному управляющему - Т. выдать предписание об устранении выявленных нарушений с учетом решения комиссии антимонопольного органа по жалобе № 32-Т.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

*Примечание: решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Хакасия в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель комиссии:

Члены комиссии: