

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе № 074/10/18.1-1881/2020**

26 августа 2020 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

Председатель <.....> – заместитель руководителя управления - начальник отдела  
Комиссии: антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;  
<.....> – начальник отдела административного и судебного  
Члены производства Челябинского УФАС России,  
Комиссии: <.....> . – специалист-эксперт отдела административного и  
судебного производства Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу <.....> (вх. № 11841 от 20.08.2020) на действия (бездействие) организатора торгов Лаврова А.А. при проведении торгов по продаже имущества должника Бабонова Ю.М. (сообщение о проведении торгов № 5010036 от 22.05.2020) (далее – торги), в присутствии:

- заявителя <.....> ., надлежащим образом извещенного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы путем направления 24.08.2020 уведомления о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 074/10/18.1-1881/2020 (исх. № 10189/05 от 24.08.2020) по адресу электронной почты: <.....> ;

- представителя заявителя <.....> . – <.....> , действующего на основании доверенности;

- представителя АО Банк конверсии «Снежинский» - Сапрыкиной Е.А., действующей на основании доверенности.

в отсутствие:

- организатора торгов Лаврова А.А., надлежащим образом извещенного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы путем направления 24.08.2020 уведомления о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 074/10/18.1-1881/2020 (исх. № 10189/05 от 24.08.2020) по адресу электронной почты: lavraa@inbox.ru, направившего ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие (исх. № 33 от 25.08.2020),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) поступила жалоба <.....> (вх. № 11841 от 20.08.2020) на действия (бездействие) организатора торгов Лаврова А.А. при проведении торгов по продаже имущества должника Бабонова Ю.М. (сообщение о проведении торгов № 5010036 от 22.05.2020).

Согласно доводам жалобы организатором торгов при проведении открытого

аукциона были допущены следующие нарушения:

- торги основаны на оспоренном в судебном порядке «Положении о порядке и условиях проведения торгов имуществом должников Бабонова Ю.М. и Бабоновой Н.В., находящегося в залоге Банк конверсии «Снежинский» от 18.12.2019 г.»;
- торги проведены по продаже имущества Бабоновой Н.В. в рамках процедуры банкротства Бабонова Ю.М.;
- несоответствия в прилагаемом к документации договоре купли продажи;
- предмет реализации не соответствует самому объекту Лот № 1 по физическим и техническим, неверно указана площадь квартиры 71.4 кв.м. вместо 93 кв.м.;
- стоимость предмета реализации указана не верно, и не соответствует ««Положению о порядке и условиях проведения торгов имуществом должников Бабонова Ю.М. и Бабоновой Н.В., находящегося в залоге Банк конверсии «Снежинский» от 18.12.2019 г.»;

Организатором торгов Лавровым А.А. представлены пояснения (вх. № 12022 от 25.08.2020), из содержания которых следует, что он не согласен с доводами заявителя, в его действиях отсутствуют нарушения, и какого-либо бездействия с его стороны не допущено.

Банк «Снежинский» АО ходатайствовал (вх. 12061 от 26.08.2020) о привлечении его в качестве заинтересованного лица по жалобе со следующими возражениями:

- доводы, изложенные в жалобе не подтверждают того факта, что торги, проведенные в соответствии с утверждённым судом Положением о порядке и условиях проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества.

*Изучив материалы жалобы, пояснения организатора торгов, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Согласно статье 109 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) продажа предприятия должника является одной из мер по восстановлению платежеспособности должника.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Частью 8 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Решениями Арбитражного суда Челябинской области от 07.06.2019 и от 16.09.2019

Бабонов Ю.М. и Бабонова Н.В. признаны несостоятельными (банкротами) и в отношении них открыта процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Лавров А.А.

1. Согласно пункту 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Положение о порядке и условиях проведения торгов имуществом должников Бабонова Юрия Михайловича и Бабоновой Натальи Васильевны, находящегося в залоге у АО Банка «Снежинский» АО, утверждено финансовым управляющим 18.12.2019.

Определением Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-27039/2018 от 26.03.2020 разрешены разногласия, возникшие между должником и залоговым кредитором АО Банк конверсии «Снежинский», путем утверждения Положения о порядке и условиях проведения торгов имуществом должников Бабонова Юрия Михайловича и Бабоновой Натальи Васильевны, находящегося в залоге в редакции АО Банк конверсии «Снежинский» от 18.12.2019.

В соответствии со статьей 139 Закона о банкротстве определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника может быть обжаловано.

14.04.2020 от Бабонова Ю.М. в суд апелляционной инстанции поступила апелляционная жалоба, которая определением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2020 возвращена в связи с не устранением недостатков.

10.07.2020 от Бабонова Ю.М. в суд апелляционной инстанции поступила апелляционная жалоба, которая постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2020 оставлена без удовлетворения.

10.08.2020 от Бабонова Ю.М. в суд апелляционной инстанции поступила апелляционная жалоба, которая определением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2020 оставлена без движения, к производству не принята.

Указанное означает, что определение Арбитражного суда Челябинской области от 26.03.2020 вступило в законную силу и в судебном порядке не отменено, как на момент проведения торгов, так и на момент рассмотрения настоящей жалобы.

2. Согласно статье 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Изначально залоговым кредитором 23.10.2019 утверждено Положение о порядке и условиях проведения торгов имуществом должников Бабонова Ю.М. и Бабоновой

Н.В., согласно которому начальная цена залогового имущества равна 3 156 160 руб.

Полагая, что такое условие о начальной цене продажи имущества ущемляет права должников, Бабонов Ю.М. и Бабонова Н.В. 21.11.2019 обратились в арбитражный суд с заявлением об оспаривании Положения о порядке и условиях проведения торгов. В заявлении указывают, что рыночная стоимость должна быть установлена ориентировочно в размере 6 605 790 руб. в виду изменения количественных и качественных характеристик объекта недвижимости.

Проанализировав возражения должника, залоговый кредитор утвердил новое Положение о порядке и условиях проведения торгов от 18.12.2019, согласно которому начальная цена имущества устанавливается 6 610 000 руб.

Арбитражным судом Челябинской области довод должников, о том, что установленная начальная цена является заниженной, не принят во внимание, в виду того, что в первоначальном заявлении должник указывал, что именно данная цена отвечает условиям рынка аналогичного имущества.

Исходя из изложенного, Арбитражный суд Челябинской области, определением от 26.03.2020 утвердил Положение о порядке и условиях проведения торгов с начальной ценой предмета торгов 6 610 000 руб.

Организатор торгов в силу положений Закона о банкротстве не имел возможности каким-либо образом повлиять на начальную цену реализации данного имущества, определенную судом.

В силу пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

В соответствии с Положением о порядке и условиях проведения торгов начальная цена имущества, выставяемого на повторные торги, устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах. Начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должников на повторных торгах.

3. Заявитель утверждает, что организатор торгов выставил на продажу объект, по описанию и параметрам не соответствующим его «текущему состоянию», как указано в договоре.

Согласно Положению о порядке и условиях проведения торгов предметом продажи является двухкомнатная квартира общей площадью 74,1 кв. м. в г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, д. 18, кв. 29, кадастровый номер <...> :36:0000000:24504.

Согласно данным из ЕГРН площадь реализуемой квартиры составляет 74, 1 кв.м. Заявитель утверждает, что площадь квартиры увеличена путём перепланировки и составляет 93 кв.м.

В силу статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлен перечень основных сведений об объекте недвижимости, подлежащих внесению в ЕГРН.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Сведения и документы об изменении площади квартиры должниками не представлены.

В Положении о порядке и условиях проведения торгов указана квартира, физические и технические характеристики которой указаны в ЕГРН.

Таким образом, организатор торгов в договоре купли-продажи указал предмет торгов, его описание и характеристики, согласно утвержденному Положению о порядке и условиях поведения торгов.

4. Согласно пункту 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» в случае, когда процедуры несостоятельности введены в отношении обоих супругов, их общее имущество подлежит реализации в деле о банкротстве того супруга, который в публичном реестре указан в качестве собственника.

Согласно сведениям из ЕГРН лот № 1 находится в общей совместной собственности банкротов Бабонова Ю.М. и Бабоновой Н.В. Поэтому на торговых процедурах реализовывалась квартира целиком и в рамках процедуры банкротства Бабонова Ю.М., и в рамках процедуры банкротства Бабоновой Н.В., а не 1/2 доля, как утверждает заявитель.

01.04.2020 организатором торгов Лавровым А.А. опубликованы сообщения о проведении торгов в форме открытого аукциона на сайте ЕФРСБ <https://bankrot.fedresurs.ru> № 4881558 и № 4881580, а также на ТП «Фабрикант» <https://www.fabrikant.ru/>.

Дата начала подачи заявок: 06.04.2020;

Дата окончания подачи заявок: 15.05.2020;

Дата торгов: 18.05.2020.

Начальная цена продажи лота № 1: 6 610 000,00 рублей.

Лот № 1: двухкомнатная квартира общей площадью 74,1 кв. м. в г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, д. 18, кв. 29, кадастровый номер <...> :36:0000000:24504. Доля в размере 1/2 в праве собственности принадлежит Бабоновой Наталье Васильевне, оставшаяся доля в размере 1/2 в праве собственности принадлежит Бабонovu Юрию Михайловичу. Имущество находится в залоге у Банка «Снежинский» АО. В

квартире по состоянию на 01.04.2020 зарегистрировано по месту жительства четыре человека, право пользования/проживания жилым помещением которых не сохраняется в силу п.1 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Освобождение квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно протоколам № 1536894-1 и № 1536895-1 от 15.05.2020 торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

22.05.2020 организатором торгов Лавровым А.А. опубликованы сообщения о проведении торгов в форме открытого аукциона на сайте ЕФРСБ <https://bankrot.fedresurs.ru> № 5010036 и № 5010045, а также на ТП «Фабрикант» <https://www.fabrikant.ru/>.

Дата начала подачи заявок: 26.05.2020;

Дата окончания подачи заявок: 01.07.2020;

Дата торгов: 03.07.2020.

Начальная цена продажи лота № 1: 5 949 000,00 рублей.

Лот № 1: двухкомнатная квартира общей площадью 74,1 кв. м. в г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, д. 18, кв. 29, кадастровый номер <...> :36:0000000:24504. Доля в размере 1/2 в праве собственности принадлежит Бабоновой Наталье Васильевне, оставшаяся доля в размере 1/2 в праве собственности принадлежит Бабонову Юрию Михайловичу. Имущество находится в залоге у Банка «Снежинский» АО. В квартире по состоянию на 01.04.2020 зарегистрировано по месту жительства четыре человека, право пользования/проживания жилым помещением которых не сохраняется в силу п.1 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Освобождение квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно протоколам № 1538770-1, № 1538772-1 от 02.07.2020 торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

13.07.2020 организатором торгов Лавровым А.А. опубликованы сообщения о проведении торгов в форме публичного предложения на сайте ЕФРСБ <https://bankrot.fedresurs.ru> № 5192703 и № 5197344, а также на ТП «Фабрикант» <https://www.fabrikant.ru/>.

Дата начала подачи заявок: 13.07.2020;

Дата окончания подачи заявок: 13.08.2020;

Дата торгов: 14.08.2020.

Начальная цена продажи лота № 1: 5 949 000,00 рублей.

Лот № 1: двухкомнатная квартира общей площадью 74,1 кв. м. в г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, д. 18, кв. 29, кадастровый номер <...> :36:0000000:24504. Доля в размере 1/2 в праве собственности принадлежит Бабоновой Наталье Васильевне, оставшаяся доля в размере 1/2 в праве собственности принадлежит Бабонову

Юрию Михайловичу. Имущество находится в залоге у Банка «Снежинский» АО. В квартире по состоянию на 01.04.2020 зарегистрировано по месту жительства четыре человека, право пользования/проживания жилым помещением которых не сохраняется в силу п.1 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Освобождение квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

Этапы приёма заявок:

1 этап: 13.07-16.07, начальная цена - 5949000,00;

2 этап: 17.07-22.07, начальная цена - 5056650,00;

3 этап: 23.07-28.07, начальная цена - 4164300,00;

4 этап: 29.07-03.08, начальная цена - 3569400,00;

5 этап: 04.08-07.08, начальная цена - 2974500,00;

6 этап: 10.08-13.08, начальная цена - 2379600,00.

Согласно протоколу об определении участников № 5118628 от 03.08.2020 на 4 этапе снижения цены допущены 3 заявки от участников.

Согласно протоколу подведения итогов № 5118628-1 от 03.08.2020 признан победитель, который предложил цену на данном этапе выше остальных претендентов - Рудаков Е.Е.

Согласно объявлениям о результатах торгов на ЕФРСБ протоколы подведения итогов публичного предложения размещены и в рамках процедуры банкротства Бабонова Ю.М., и в рамках процедуры банкротства Бабоновой Н.В., так как в торговых процедурах реализовывалось одно имущество.

Таким образом, имущество должников реализовывалось в соответствии с Положением о порядке и условиях проведения торгов, вступившим в законную силу судебным актом, следовательно, доводы заявителя необоснованные.

Доводы заявителя сводятся к переоценке выводов, сделанных судом в судебных актах.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать доводы жалобы <.....> (вх. № 11841 от 20.08.2020) на действия (бездействие) организатора торгов Лаврова А.А. при проведении торгов по продаже имущества должника Бабонова Ю.М. (сообщение о проведении торгов № 5010036 от 22.05.2020) необоснованными.

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

<.....>