

(уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 18846/22 от 24.11.2022 г.) на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации имущества должника <...> (сообщение № 9904353 на сайте www.old.bankrot.fedresurs.ru).

Заявитель сообщает следующее.

11.11.2022 г. податель жалобы обнаружила на сайте ЕФРСБ сообщение о продаже в рамках дела о банкротстве <...>, квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, <...>. Сообщение опубликовал финансовый управляющий <...>

Сообщение о продаже квартиры заинтересовало подателя жалобы и она решила рассмотреть для себя возможность принятия участия в торгах. Однако, столкнувшись с рядом препятствий и нарушением конкуренции со стороны организатора торгов - <...>, податель жалобы посчитала необходимым подать настоящую жалобу.

Нарушение конкуренции при проведении торгов заключаются в следующем:

1. Финансовый управляющий не обеспечил возможность доступа и осмотра продаваемой квартиры для того, чтобы потенциальные покупатели могли оценить ее состояние и принять решение о цене, по которой данное имущество они готовы приобрести.

Согласно сообщению на ЕФРСБ, начальная стоимость продажи квартиры составляет 39 277 000,00 рублей. Торги проводятся в форме аукциона. Шаг аукциона составляет - 5% от начальной цены. Не видя квартиры, не возможно принять обоснованное решение по какой цене следует данную квартиру приобретать. Данное обстоятельство существенно ограничивает круг возможных участников торгов и негативно отражается на конкуренции.

Продаваемая квартира расположена в доме комфорт-класса. В подобных домах стоимость ремонта в среднем составляет 50 000-100 000 за 1 м². Таким образом, разница в стоимости квартиры с ремонтом и без ремонта может достигать до 30%. В связи с этим, принципиально важным является осмотр квартиры.

Согласно размещенному на сайте ЕФРСБ сообщению: «Ознакомление с лотом и документами согласовывается по телефону +7 967-002-52-76».

14.11.2022 на указанный в сообщении номер подателем жалобы было направлено сообщение с просьбой осуществить показ квартиры. На сообщение ответили, что осуществить показ квартиры невозможно ввиду конфликтности должника.

Ознакомившись с данными с сайта арбитражного суда, подателем жалобы было установлено, что судом 06.12.2022 рассматривается заявление финансового управляющего об обязанности должника обеспечить доступ в квартиру для

проведения осмотра и фиксации имущества, его инвентаризации и оценки. Однако, торги назначены на 02.12.2022, то есть, на дату проведения торгов доступ в квартиру не будет организован.

Как следует из текста определения арбитражного суда, 15.09.2022 финансовый управляющий обратился в суд с требованием обязать должницу обеспечить доступ в квартиру. Несмотря на то, что определением от 29.09.2022 суд назначил судебное заседание о рассмотрении вопроса об обязанности предоставить доступ на 06.12.2022, финансовый управляющий, тем не менее, не дожидаясь появления возможности осмотра помещения, уже 20.10.2022 разместил сообщение о проведении торгов. То есть, финансовый управляющий объявил проведение торгов уже зная, что доступ в помещение для осмотра он предоставить не может. Данные действия, однозначно, ограничивают конкуренцию.

2. Финансовый управляющий нарушил порядок продажи залогового имущества.

Согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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. 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.

В сообщении от 20.10.2022 о проведении торгов в качестве даты начала приема заявок установлено 24.10.2022.

Таким образом, вышеуказанный пункт 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» был нарушен финансовым управляющим, поскольку он начал продажу имущества спустя всего 4 дня с даты публикации сообщения на ЕФРСБ вместо установленных Законом минимума в виде 15-ти дней.

Данное обстоятельство, также, ограничивает конкуренцию, поскольку необоснованно сократило срок принятия решения со стороны потенциальных интересантов относительно участия в торгах.

3. Как следует из текста сообщения на ЕФРСБ о продаже имущества, квартира находится в залоге у ПАО «Банк ФК ОТКРЫТИЕ».

Однако, как следует из определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, требования ПАО «Банк ФК ОТКРЫТИЕ» не являются обеспеченными залогом.

Порядок продажи залогового имущества существенно отличается от продажи не залогового имущества.

Так, в соответствии со статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о

сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 данного Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Таким образом, поскольку имущество не является залоговым, финансовый управляющий был обязан направить в суд на утверждение Положение о порядке продажи квартиры и только после того как данное Положение будет утверждено, выставлять квартиру на торги. Однако, этого сделано не было.

Таким образом, финансовым управляющим была нарушена статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Финансовый управляющий своими незаконными действиями ограничил конкуренцию, поскольку утверждение порядка продажи в суде позволило бы установить более объективно начальную цену продажи квартиры. Определение цены Банком, безосновательно считающим себя залоговым кредитором, не позволяет вынести обсуждение порядка продажи имущества в публичную плоскость, что возможно позволило бы, высказаться относительно порядка продажи других кредиторов должника. В частности, вопросом дискуссии мог бы стать как размер задатка в 20 % (7 845 400 рублей) от начальной цены продажи, что является чрезмерно высокой ценой для участия в торгах, в совокупности с другими обстоятельствами способной сократить число потенциальных участников торгов, так и вопрос перечисления сумм задатка и стоимости квартиры на личный счет финансового управляющего <...>, что также, податель жалобы считает нарушением.

В связи с тем, что <...> квартиру стал продавать как залоговое имущество, какое-либо согласование придуманного им порядка продажи с кредиторами и судом он не производил. Между тем, основания считать, что Банк является залоговым кредитором у финансового управляющего, отсутствовали.

Поскольку вышеуказанные нарушения негативно повлияли на обеспечение конкуренции при проведении торгов, руководствуясь ч. 1 ст. 10, ст. ст. 22, 23, 39 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», податель жалобы просит:

1. Отменить организованные финансовым управляющим торги по продаже квартиры: Санкт-Петербург, <...>
2. Приостановить проведение торгов по продаже квартиры Санкт-Петербург, <...>, до рассмотрения по существу настоящей жалобы.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной

площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного **Арбитражному управляющему <...>** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 01.12.2022 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **05.12.2022 года** в **10-00 часов по новосибирскому времени** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: **<...>** и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеорекамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном

формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом лицо или его представители вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10. Лицо или его представители допускаются к рассмотрению при соблюдении масочного режима и иных мер, связанных с недопущением распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).