

Решение № 036/10/18.1-241/2021

по результатам рассмотрения жалобы ИП <...> на действия организатора торгов — финансового управляющего <...> при проведении открытых торгов по реализации имущества должника <...>

19.03.2021

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 19.03.2021

Решение в полном объеме изготовлено 23.03.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее — Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя-начальник отдела;

Карпенко М.А. - член Комиссии, специалист эксперт;

Сисева Н.И. - член Комиссии, ведущий специалист эксперт,

в отсутствие представителей ИП <...> и организатора торгов — финансового управляющего <...>, о рассмотрении жалобы, уведомленных надлежащим образом и в назначенное для проведения видеоконференции время не заявивших каких-либо ходатайств об очном рассмотрении дела.

Рассмотрение жалобы ИП <...> на действия организатора торгов — финансового управляющего <...> при проведении открытых торгов по реализации имущества должника <...> проходило посредством рассмотрения жалобы с помощью сервера видеоконференций ФАС России TrueConf Server в отсутствие представителей ИП <...> и организатора торгов — финансового управляющего <...>.

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

у с т а н о в и л а:

10.03.2021г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба ИП <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — финансового управляющего <...> при проведении открытых торгов по реализации имущества должника <...>.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почты и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет по адресу: www.voronezh.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы было назначено на 11 часов 30 минут 18.03.2021.

Для получения дополнительных документов в заседании Комиссии объявлялся перерыв до 11 часов 40 минут 19.03.2021.

Заявитель в своей жалобе приводит следующие доводы:

- организатор торгов не предоставил для ознакомления правоустанавливающий документ на продаваемые объекты недвижимости, а именно: договор купли-продажи № 1 от 16.09.2016, являющийся основанием государственной регистрации права собственности должника на продаваемые объекты недвижимости;

- 05.03.2021 при осмотре продаваемых объектов недвижимости представителем заявителя было выявлено, что на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0208079:163 по адресу: г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 45а расположен объект недвижимости, вероятно являющийся объектом капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0208079:4517 (площадь: 233,70 кв.м, назначение:

нежилое), который фактически состоит из двух самостоятельных нежилых помещений.

Как следует из жалобы, представитель заявителя при осмотре был допущен в одно помещение.

После объявленного перерыва от представителя организатора торгов поступили письменные возражения, где представитель финансового управляющего <...> не согласился с доводами жалобы, в удовлетворении требований, указанных в жалобе и дополнениях к жалобе Заявителя, просил отказать.

Изучив имеющиеся материалы дела, исследовав доводы Заявителя и представителя организатора торгов, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия установила следующее.

Отношения, связанные с порядком реализации имущества должника регулируются Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон «О несостоятельности (банкротстве)», приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 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 05.04.2013 №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативными правовыми актами.

Отношения, связанные с банкротством граждан регулируются главой 10 Закона о банкротстве, а отношения не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

В силу положений части 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В целях расчетов с кредиторами, конкурсный управляющий реализует имущество, составляющее конкурсную массу должника.

Часть 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве определяет, что имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Согласно части 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за

принятие соответствующего решения.

Как установлено материалами дела, основанием для проведения торгов явилось решение арбитражного суда Воронежской области от 15.05.2019г. по делу № А14-18307/2016, согласно которому <...> признан банкротом, открыта процедура реализации имущества гражданина. Исполняющим обязанности финансового управляющего утверждена <...>. Определением суда от 20.01.2020г. финансовым управляющим должника утвержден <...>, а впоследствии определением арбитражного суда Воронежской области от 23.10.2020г. по делу № А14-18307/2017 финансовым управляющим утвержден <...>.

11.12.2019г. исполняющим обязанности финансового управляющего <...> проведена инвентаризация недвижимого имущества гражданина <...> в соответствии с требованиями Закона «О несостоятельности (банкротстве), о чем составлен Акт инвентаризации. В указанном акте отражены, в том числе следующие объекты недвижимости:

- пункт 1.1 Акта - земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:163, площадью 3199,00 кв.м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: завод; общая долевая, доля в праве 1\2, местонахождение (адрес) – г. Воронеж, ул. Торпедо,45;

- пункт 1.5 Акта - иное недвижимое имущество – нежилое здание с кадастровым номером 36:34:0208079:4517, площадью 233,70 кв.м., общая долевая, доля в праве 1\2, местонахождение (адрес): Воронежская область, г. Воронеж, улица Торпедо, дом 45; спортивная площадка под теннисным кортом и капитальное здание (постройка) (в документах государственных органов не числятся).

13.11.2020г. в соответствии с частью 2 статьи 213.26 Закона о несостоятельности (банкротстве) финансовым управляющим проведена оценка имущества гражданина – должника, являющегося предметом рассматриваемых торгов.

Из предоставленных организатором торгов документов следует, что указанное имущество принадлежит должнику – <...> на праве общей долевой собственности, согласно выписки из ЕГРН от 27.05.2019г. № 00-00-4001/5111/2019-00916 и, что явилось основанием для реализации данного имущества на торгах.

30.11.2020г. протоколом собрания кредиторов утверждено положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества <...> по лоту №3, согласно которому реализации подлежит вышеуказанное имущество по условиям и цене, которые утверждены данным Положением с учетом статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;

осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем

двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Часть 9 статьи 110 Закона о банкротстве устанавливает, что 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 сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Как установлено материалами дела, 14.01.2021г. организатором торгов – финансовым управляющим <...> в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в сети «Интернет» по адресу: <https://bankrot.fedresurs.ru> (№ 6017998), на электронной торговой площадке в сети «Интернет» по адресу: www.m-ets.ru (№ 60886-ОАОФ) было размещено информационное сообщение о проведении в электронной форме торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества должника – <...> (лот № 3).

16.01.2021г. организатором торгов в порядке статьи 28 Закона о банкротстве указанное сообщение было опубликовано на сайте официального издания газеты «Коммерсантъ» <http://www.kommersant.ru> (сообщение № 77231452144).

Согласно указанному сообщению Организатор торгов – финансовый управляющий гражданина <...>, действующий на основании решения Арбитражного суда Воронежской области по делу №А14-18307/2017 от 15.05.2019 и Определения Арбитражного суда Воронежской области по делу №А14-18307/2017 от 23.10.2020, сообщает о проведении 24.02.2021 в 12 час. 00 мин. (время московское) в электронной форме в сети «Интернет» по адресу: www.m-ets.ru, торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества должника.

Датой начала подачи заявок определено 18.01.2021г.

Датой окончания – 20.02.2021г.

В состав лота входит следующее имущество:

- ½ доли в общей долевой собственности на здание с кадастровым номером 36:34:0208079:4517, площадью 233,70 кв.м., назначение объекта недвижимости: нежилое, адрес: Воронежская область, г. Воронеж, улица Торпедо, дом 45,

- ½ доли в общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:163, площадью 3199,00 кв.м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: завод, адрес: Воронежская область, г. Воронеж, улица Торпедо, 45а и расположенные на нем улучшения: спортивная площадка под теннисным кортом и капитальное здание (постройка) (в документах государственных органов не числятся).

Начальная цена продажи лота 2 453 219,91 (два миллиона четыреста пятьдесят три тысячи двести девятнадцать) руб. 91 коп. НДС не облагается в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.

Все продаваемое имущество находится по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, улица Торпедо, 45а. Ознакомление с имуществом по рабочим дням по согласованию с финансовым управляющим по телефону или электронной почте.

Кроме того, в сообщении указан порядок подачи и форма подачи предложений, а также документы, прилагаемые к заявке, шаг аукциона, размер задатка, реквизиты для перечисления задатка, порядок ознакомления с имуществом, порядок определения победителя, порядок заключения договора, последствия отказа от заключения договора и иная информация, предусмотренная частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Комиссией Воронежского УФАС России было установлено, что 27.01.2021г. в адрес организатора торгов поступило обращение от ИП <...> по вопросу ознакомления с имуществом, являющегося предметом рассматриваемых торгов, а также имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра и фотографирования указанного имущества.

28.01.2021г. организатором торгов предоставлен ответ на данное обращение с указанием даты и времени ознакомления с имуществом, а также указанием информации относительно имущества, являющегося предметом торгов.

Заявитель утверждает, что на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0208079:163 по адресу: г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 45а расположен объект недвижимости, вероятно являющийся объектом капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0208079:4517 (площадь: 233,70 кв.м, назначение: нежилое), который фактически состоит из двух самостоятельных нежилых помещений.

При этом, в журнале ознакомления с имуществом от 05.03.2021 года представитель заявителя каких-либо сведений о данных фактах не указал.

Копия журнала ознакомления с имуществом от 05.03.2021 года была предоставлена представителем организатора торгов.

Закон о банкротстве не возлагает на конкурсного управляющего обязанности по хозяйственному обеспечению продаваемых объектов и обязательному хранению правоустанавливающих документов на объекты недвижимости.

Право собственности на объекты недвижимости регистрирует собственник на основании имеющихся документов, подтверждающих основание возникновения такого права.

Кроме того, заявитель к жалобе не приложил документов, подтверждающих доводы жалобы и неправомерные действия финансового управляющего.

Доводы жалобы носят предположительный характер.

На основании изложенного, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводам о неподтвержденности доводов Заявителя жалобы.

Таким образом, оценив фактические обстоятельства дела в совокупности с представленными доказательствами, Комиссия Воронежского УФАС России не усматривает нарушений порядка организации и проведения торгов в действиях организатора торгов <...> - финансового управляющего гражданина РФ <...> при проведении открытых торгов по реализации имущества должника <...> (извещение на ЕФРСБ № 6017998).

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП <...> на действия организатора торгов — финансового управляющего <...> при проведении открытых торгов по реализации имущества должника <...> (лот № 3), а именно:

- 1/2 доли в общей долевой собственности на здание с кадастровым номером 36:34:0208079:4517, площадью 233,70 кв.м., назначение объекта недвижимости: нежилое, адрес: Воронежская область, г. Воронеж, улица Торпедо, дом 45,

- 1/2 доли в общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:163, площадью 3199,00 кв.м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: завод, адрес: Воронежская область, г. Воронеж, улица Торпедо, 45а и расположенные на нем улучшения: спортивная площадка под теннисным кортом и капитальное здание (постройка) (в документах государственных органов не числятся), необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии
Члены Комиссии

А.В. Логошин
М.А. Карпенко
Н.И. Сисева