

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-962/2021

20 мая 2021 г.

г. Новосибирск

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

....

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу<...> (вх. №7843э от 04.05.2021) на действия организатора торгов <...> при проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества однокомнатной квартиры площадью 31,7 кв.м., с кадастровым номером <...>, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, <...>.

в присутствии ...

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) <...>на действия организатора торгов <...> при проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества однокомнатной квартиры площадью 31,7 кв.м., с кадастровым номером <...>, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Барнаул,<...>.

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Алтайского края NA03-18770/2018 от "06" декабря 2018г. должник -<...> была признан банкротом и в отношении нее открыто конкурсное производство. Имущество должника выставлено на продажу. Финансовым управляющим <...> как организатором торгов путем размещения информации на площадке ЕФРСБ <https://bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx> и Электронной торговой площадке МЭТС 30.03.2021 было размещено Извещение о проведении открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества: однокомнатная квартира площадью 31,7 кв.м., кадастровый номер <...>, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Барнаул<...>.

Начало предоставления заявок на участие 30.03.2021 10:00,

Окончание предоставления заявок на участие 18.05.2021 10:00.

Дата и время подведения результатов торгов 18.05.2021 11:00.

В отношении лота был установлен график снижения цен.

<...>является заинтересованным в приобретении указанного имущества лицом. С целью приобретения указанного имущества 19.04.2021 года <...> была подана

заявка с ценовым предложением 1 361 111,00 рублей с соблюдением условия торгов (оплачен задаток, приложены необходимые документы в надлежащем порядке, подписаны ЭЦП, заявка и поступление задатка отображены на площадке и пр.) Однако подводя итоги торгов 20.04.2021 года организатор торгов игнорировал заявку <...> и признал победителем иное лицо (<...>) предложившее меньшую сумму 1 350 100,00 рублей.

При этом финансовый управляющий осуществил действия/бездействие направленное на ущемление в равных правах на участие <...>, фактически препятствовал - затягивал возможность ознакомиться с имуществом до момента подачи <...> заявки на участие в торгах. Указанные обстоятельства подтверждаются перепиской и аудио записью разговоров, а именно:

1. Информация о порядке ознакомления с объектом, текущем процессе реализации и представление сведений по телефону, указанному в извещении не предоставлялась (тел. <...>), оператор "предлагал" писать запросы и ожидать неопределенное время, обязанность по информированию и предоставлению информации игнорировали. Заявитель имеет возможность предоставить аудиозапись разговоров и снимок журнала звонков.
2. На письменный запрос от 09.04.2021, направленный на адрес указанный в извещении <...> ответ был предоставлен только 13.04.2021 г. в 16 часов 06 минут, после завершения второго этапа приема заявок (переписка прилагается). Ответ так же был предоставлен организатором только после направления жалобы на непредоставления информации.

Вместе с тем, Финансовым управляющим <...>. был нарушен Регламент площадки МЭТС (<https://m-ets.ru/page/reglament>), на которой проводились торги, а именно, п.3.4.2. - "с момента окончания подачи заявок в «личном кабинете» организатора торгов становится доступной операция по определению участников открытых торгов по результатам рассмотрения всех представленных заявок. Организатор торгов обязан выполнить эту операцию в течении пяти дней с момента окончания подачи заявок." Организатор торгов эту обязанность в сроки не исполнил, подводя итоги торгов второго периода 20.04.2021 вместо предельно допустимого срока 18.04.2021г. и осуществил таковые действия уже после поступления более высокого ценового предложения Заявителя.

Так же, при личном общении 18.04.2021г. с должником-хранителем реализуемого имущества (<...> адрес проживания: 656045, г. Барнаул, <...> Тел. <...>) заявителю стало известно, что вне периода поданных заявок -

2021. года к ней домой приходило неизвестное лицо и утверждало, что имущество уже реализовано и требовало покинуть квартиру. Иные лица для ознакомления с имуществом к ней обратились только после окончания второго периода. До этого момента к ней как хранителю не обращались.

Таким образом Финансовый управляющий/организатор торгов нарушил обязанности установленные п. 14 ст. 110 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О несостоятельности (банкротстве)" - В соответствии с п.14. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом. Невозможность ознакомиться с информацией в отношении

реализуемого имущества, не предоставление информации о процедуре, нарушение процедуры реализации, нарушение Регламента площадки при реализации имущества существенно ущемляет права заявителя и имеют все признаки создания условий недобросовестной конкуренции.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 29.11.2018 по делу № А03-18770/2018 <...> (<...>) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утвержден <...> (<...>) - член НПС СОПАУ «Альянс управляющих» (ОГРН 1032307154285, ИНН 2312102570, адрес: 350015, г. Краснодар, ул. Северная, д. 309).

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 26.08.2020 по делу № А03-18770/2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника <...> и Положение о продаже имущества данного должника посредством публичного предложения в редакции конкурсного кредитора - АО «Россельхозбанк» от 10.03.2020.

На основании Положения о продаже имущества данного должника посредством публичного предложения в редакции конкурсного кредитора АО «Россельхозбанк» от 10.03.2020, финансовым управляющим 23.03.2021 в виду несостоявшихся первого и повторного аукционов опубликовано сообщение №6368947 о проведении торгов в форме публичного предложения с открытой формой представления предложений о цене по продаже заложенного имущества: однокомнатная квартира, площадью 31,7 кв.м.,

кадастровый номер <...>, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, <...>.

Условия публичного предложения изложены в следующей редакции:

На торги выставляется лот №1 по начальной цене продажи 1 350 000,00 руб.

Период действия начальной цены продажи имущества - 5 (пять) рабочих дней (с

2021. в 10:00 по 06.04.2021 в 10:00 (здесь и далее - время московское)). С 06.04.2021 в 10:00 начальная цена продажи последовательно снижается каждые 5 (пять) рабочих дней на 5% от начальной цены продажи имущества до 18.05.2021 в 10:00.

Заявки по лотам принимаются в следующие периоды:

2021. - 06.04.2021

2021. - 13.04.2021

2022. - 20.04.2021

2021. - 27.04.2021

2021. - 04.05.2021

2021. - 11.05.2021

2021. - 18.05.2021

Сумма задатка для участия в торгах — 10 % от начальной цены продажи имущества должника.

Для участия в торгах задаток перечисляется на специальный расчетный счет оператора электронной площадки «МЭТС» (ИНН 5751039346, КПП 575101001, ОГРН 1105742000858, юр. адрес: 302030, г. Орел, ул. Новосильская, д. 11, помещение 4): р/счет №40702810900047305402, открытый в ф-ле Банка ГПБ (АО) «Среднерусский» (ИНН 7744001497, КПП 710402001, ОГРН 1027700167110, адрес: 300026, г. Тула, пр-т Ленина, д. 106), корр. счет 301018107000000000716, БИК 047003716, не позднее дня и времени окончания приема заявок. Денежные средства зачисляются в срок не более 5 (пяти) рабочих дней. Для участия в торгах необходимо оплатить задаток, зарегистрироваться на электронной площадке ООО «МЭТС» и предоставить оператору электронной площадки заявку на участие в указанные периоды снижения цены продажи имущества.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, является выписка со счета, заверенная банком, либо платежное поручение с отметкой о списании суммы задатка с расчетного счета заявителя.

Претенденты подают заявку и иные документы в соответствии с требованиями приказа МЭР №495 от 23.07.2015 и ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», положением о торгах, в соответствии с порядком оформления участия в торгах посредством системы электронного документооборота на сайте: <https://www.m-ets.ru>, в соответствии с регламентом работы ЭТП. Руководство для претендентов и регламент проведения электронных торгов размещены на сайте ЭТП.

Заявка на участие в торгах должна содержать следующие сведения: обязательство участника торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов; действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица); фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), адрес для направления корреспонденции (в случае несовпадения его с адресом места жительства); номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика; копии документов, подтверждающих полномочия руководителя или иного лица на осуществление действий от имени заявителя (для юридических лиц); сведения о наличии

(отсутствии) заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности; сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего; сведения о заявителе - саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которого является арбитражный управляющий.

Победитель торгов определяется согласно ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127 от 26.10.2002. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания протокола о результатах торгов, финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора.

Победитель торгов в течение 5 (пяти) дней с момента его получения обязан подписать данный договор и один экземпляр направить в адрес финансового управляющего. В случае отказа или уклонения от подписания данного договора в течение 5 (пяти) дней с даты получения указанного предложения финансовым управляющим, внесенный задаток ему не возвращается.

Оплата должна быть произведена в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи на расчетный счет оператора электронной площадки «МЭТС».

Ознакомление с имуществом осуществляется по адресу его местонахождения по предварительному согласованию (тел.: <...>). Ознакомление с документами осуществляется по запросу, направленному на электронный адрес финансового управляющего: <...>.

Ознакомиться с проектом договора о задатке, договора купли-продажи имущества должника можно на электронной площадке ООО «МЭТС», на сайте ЕФРСБ, либо у организатора торгов.

2021. в 10:00 по московскому времени (14:00 по местному времени) начался второй период снижения цены, который закончился 13.04.2021 в 10:00 по московскому времени (14:00 по местному времени). Цена предмета реализации составила 1 282 500,00 руб. 13.04.2021 в 09:57 поступила заявка от <...> с ценовым предложением - 1 290 500,00 руб. Данная заявка была допущена. 13.04.2021 в 09:58 поступила заявка от <...>. в лице агента <...> с ценовым предложением - 1 350 100,00 руб. Данная заявка была допущена.

2021. в 10:00 по московскому времени (14:00 по местному времени) начался третий период снижения цены, который закончился 20.04.2021 в 10:00 по московскому времени (14:00 по местному времени). Цена предмета реализации составила 1 215 000,00 руб. 19.04.2021 в 14:42 поступила заявка от <...> с ценовым предложением - 1 285 550,00 руб. 19.04.2021 в 18:31 поступила заявка от <...> с ценовым предложением - 1 361 111,00 руб.

Данные сведения подтверждаются скриншотом «личного кабинета» организатора торгов с электронной торговой площадки.

2021. финансовым управляющим были составлены протокол №63840-ОТГ1П/1 об определении участников открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества и протокол №63840-ОТПП/1 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества, которые опубликованы на сайте ЕФРСБ в этот же день (сообщение №6532681).

В соответствии со ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127 от 26.10.2002, протоколом №63840-ОТПП/1 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества, победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов Емелин Виталии Николаевич, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере 1 350 100 руб. , которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов (второго периода).

В соответствии с п. 5.9 Положения о продаже имущества данного должника посредством публичного предложения в редакции конкурсного кредитора АО «Россельхозбанк» от 10.03.2020, после представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

В соответствии с п. 3.4.2 Регламента электронной площадки «МЭТС» С момента окончания подача заявок в «личном кабинете» организатора торгов становится доступной операция по определению участников открытых торгов по результатам рассмотрения представленных заявок.

Ввиду несвоевременного отслеживания заявок финансовым управляющим результаты торгов были подведены 20.04.2021. Однако это не является существенным нарушением проведения торгов.

Определение победителя торгов среди участников, представивших заявку на участие в торгах в третий период снижения цены фактически невозможно, так как рассмотрение заявок идет в порядке очередности периодов снижения цены и программные обеспечения площадки не дают рассматривать заявки последующего периода без подведения итогов среди участников предыдущего периода, при их наличии.

В соответствии с п. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

1. кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах,
2. на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цен
3. продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
4. были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов,

повлекшие неправильное определение цены продажи;

5. были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Несвоевременное подведение результатов торгов не является основанием признания торгов недействительными, указанных в п. 1 ст. 449 ГК РФ, так как не классифицируется существенным нарушением.

Победителем торгов, признан участник, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов (второго периода).

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

14.05.2021 на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> размещено извещение о проведении торгов по продаже имущества должника <...> однокомнатной квартиры площадью 31,7 кв.м., с кадастровым номером <...>, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, <...>

Претенденты подают заявку и иные документы в соответствии с требованиями приказа МЭР №495 от 23.07.2015 и ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», положением о торгах, в соответствии с порядком оформления участия в торгах посредством системы электронного документооборота на сайте: <https://www.m-ets.ru>, в соответствии с регламентом работы ЭТП. Руководство для претендентов и регламент проведения электронных торгов размещены на сайте ЭТП.

Заявки по лотам принимаются в следующие периоды:

30.03.2021 - 06.04.2021

06.04.2021 - 13.04.2021

13.04.2021 - 20.04.2021

20.04.2021 - 27.04.2021

27.04.2021 - 04.05.2021

04.05.2021 - 11.05.2021

11.05.2021 - 18.05.2021

Период действия начальной цены продажи имущества - 5 (пять) рабочих дней (с 30.03.2021 в 10:00 по 06.04.2021 в 10:00 (здесь и далее – время московское)). С 06.04.2021 в 10:00 начальная цена продажи последовательно снижается каждые 5 (пять) рабочих дней на 5% от начальной цены продажи имущества до 18.05.2021 в 10:00.

Претенденты подают заявку и иные документы в соответствии с требованиями приказа МЭР №495 от 23.07.2015 и ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», положением о торгах, в соответствии с порядком оформления участия в торгах посредством системы электронного документооборота на сайте: <https://www.m-ets.ru>, в соответствии с регламентом работы ЭТП. Руководство для претендентов и регламент проведения электронных торгов размещены на сайте ЭТП.

Победитель торгов определяются согласно ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" №127 от 26.10.2002.

Ознакомление с имуществом осуществляется по адресу его местонахождения по предварительному согласованию (тел.: <...>. Ознакомление с документами осуществляется по запросу, направленному на электронный адрес финансового управляющего: <...>.

Заявителем представлены скриншоты о направлении запросов в адрес организатора торгов о возможности ознакомления с имуществом от 09.04.2021.

Заявителем представлена копия ответа от 13.04.2021 по электронной почте организатора торгов о том, что договориться об ознакомлении с имуществом можно с должником, указан номер телефона.

Заявителем не представлены документы, подтверждающие наличие препятствий для ознакомления с имуществом должника.

Заявитель сообщает, что может представить аудиозапись разговоров и снимок журнала звонков. Однако, у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по установлению подлинности аудиозаписи и снимка.

Из скриншота из личного кабинета организатора торгов на участие в торгах были поданы 4 заявки.

Согласно протоколу об определении участников от 20.04.2021 на втором периоде торгов подано 2 заявки, поступившие 13.04.2021.

Победителем был признан участник <...> в лице агентства <...> с предложением о цене 1 350 100 руб.

Заявитель <...> представила заявку 19.04.2021 с ценой предложения 1 361 111 руб.

Порядок продажи имущества должника установлен ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – закон О банкротстве).

Согласно части 4 указанной статьи продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения (абз. 5 ч. 4 ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)").

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника

посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество (абз. 6 ч. 4 ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)").

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения (абз. 7 ч. 4 ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)").

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается (абз. 8 ч. 4 ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)").

Таким образом, претенденты вправе подать организатору торгов заявку на участие в торгах в период с даты и времени начала представления указанных заявок до даты определения победителя торгов.

Днем подведения результатов торгов для публичного предложения является день завершения этапа снижения цены, в котором была подана хотя бы одна заявка, содержащая цену не менее цены предложения на данном этапе снижения.

При наличии такой заявки последующее снижение цены не осуществляется. Прием заявок по истечении соответствующего периода снижения начальной продажной цены прекращается (абз. 8 и 4 статьи 139 Закона о банкротстве).

В силу прямого указания абзаца 8 пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве последующее снижение начальной продажной цены осуществляется только при отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника.

Исходя из положения абз. 5 ч. 4 ст. 139 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" организатор торгов правомерно признал победителем торгов <...>. в лице агентства <...>., представившего 13.04.2021 заявку на участие в торгах на втором его этапе.

Заявитель <...> представила заявку на другом этапе торгов и она не подлежала рассмотрению.

При этом, организатором торгов, нарушен срок для подведения итогов торгов и определения победителя. Однако, данное нарушение не повлияло на результат торгов. Следовательно, основания для выдачи организатору торгов посредством публичного предложения по реализации имущества однокомнатной квартиры

площадью 31,7 кв.м., с кадастровым номером <...>, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, <...>8 предписания об устранении нарушения порядка организации и проведения торгов отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. №7843э от 04.05.2021) на действия организатора торгов <...> при проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества однокомнатной квартиры площадью 31,7 кв.м., с кадастровым номером <...>, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, <...>, обоснованной.
2. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для принятия решения о наличии административного правонарушения в действиях организатора торгов.

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