РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 060/10/18.1-583/2021

Резолютивная часть решения оглашена 01 октября 2021 года.

Полный текст решения изготовлен 06 октября 2021 года. г. Псков

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Комиссия) в составе:

Зам. председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «…»,

членов Комиссии: главного государственного инспектора отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «…», главного специалиста – эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России «…»,

в присутствии посредством видео-конференц-связи заявителя – Каурова А.С., представителя по доверенности от 30.09.2021 «…»,

в присутствии финансового управляющего – «…»,

рассмотрев жалобу на действия финансового управляющего «…» при проведении публичного предложения продавца по реализации имущества должника по Лоту № 1 «Земельный участок с кадастровым номером 47:03:0605002:1, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, общей площадью 14150 кв.м., адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовское сельское поселение, вблизи пос. Плодовое…» (сообщение на сайте ЕФРСБ № 7200219 от 21.08.2021),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области

(далее - Псковское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) поступила жалоба «…» (Вх. № 956-з от 24.09.2021) (далее - Заявитель) на действия финансового управляющего «…» при проведении публичного предложения продавца по реализации имущества должника по Лоту № 1 «Земельный участок с кадастровым номером 47:03:0605002:1, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, общей площадью 14150 кв.м., адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовское сельское поселение, вблизи пос. Плодовое…» (сообщение на сайте ЕФРСБ № 7200219 от 21.08.2021).

Заявитель обжалует следующие действия:

- не указание части существенной информации при проведении торгов.

Жалоба подана в срок, установленный частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями статьи 18.1 данного Закона, в связи с чем подлежит принятию к рассмотрению Псковским УФАС России.

Информация о поступлении жалобы на действия финансового управляющего размещена на официальном сайте Псковского УФАС России http://pskov.fas.gov.ru/ в разделе «База решений».

В связи с рассмотрением жалобы, Псковским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции финансовому управляющему, Заявителю, оператору электронной площадки было направлено уведомление от 27.09.2021 № 3621/ДТ о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Лица, участвующие в жалобе, о времени и месте рассмотрения жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте рассмотрения жалобы на сайте Псковского УФАС России.

Заявитель в своей жалобе указывает, что при опубликовании сообщения о торгах финансовый управляющий не указал в сообщении о продаже имущества должника существенных сведений, а именно о наличии:

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 47:03:0000000:6404 по факту имеет площадь больше 200 кв.м., и степень готовности 100%. в то время как в Положении о торгах указано, что площадь дома составляет 137.3 кв. м и степень готовности 68%. что не соответствует действительности, о чем я указывал финансовому управляющему и заявлял о необходимости сделать тех паспорт и привести документы в соответствие с фактическим положением вещей до начала торгов;

- нежилое здание с кадастровым номером 47:03:06010001:350 по факту имеет

площадь более 150 кв.м., в то время как в Положении о торгах указано, что площадь дома составляет 66.1 кв.м., что не соответствует действительности, о чем я указывал финансовому управляющему и заявлял о необходимости сделать тех паспорт и привести документы в соответствие с фактическим положением вещей до начала торгов.

- также на реализуемом земельном участке существует капитальная хозяйственное строение с подведенными к нему коммуникациями площадью 70 кв.м., которое не было про инвентаризировано и которое не оценено.

Таким образом, по мнению Заявителя, оспариваемые торги по продаже имущества должника проведены с нарушением пункта 4 статьи 35 ЗК РФ и приведут к уменьшению стоимости объекта и неправильному формированию конкурсной массы, а, следовательно, нарушению прав и интересов должника и кредиторов.

Кроме того, финансовый управляющий также реализует земельный участок, с имуществом, которое также не входит в предмет залога и не было указано при утверждении положения, а именно: деревянный пирс, ориентировочным размером 5 на 3 метра с деревянной лестницей; хозяйственную постройку (подсобное строение, беседку), ориентировочным размером 3 на 4 метра; деревянную горизонтальную площадку, лодочный гараж (эллинг, бетонную конструкцию); лодочный гараж (эллинг, бетонную конструкцию), горизонтальную площадку, закрытую досками (ориентировочно фундамент); деревянный пирс, ориентировочным размером 6 на 3 метра с деревянной лестницей.

Таким образом, по мнению Заявителя, проводя торги в форме публичного предложения по реализации залогового имущества должника (лот I) финансовый управляющий нарушил требования абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, что выразилось в некорректном описании предмета торгов и реализации, в том числе, имущества, принадлежащего должнику, но не включенного в его стоимость.

Финансовый управляющий не согласился с доводами жалобы, представил пояснения, согласно которым:

31.01.2020 финансовым управляющим была проведена инвентаризация имущества должника «…» по месту нахождения объектов недвижимости, принадлежащих должнику. При проведении инвентаризации присутствовали: финансовый управляющий «…», представитель должника по доверенности дочь должника «…», конкурсный (залоговый) кредитор «…». Сведения о результатах инвентаризации опубликованы на сайте ЕФРСБ, сообщение № 4659762 от 03.02.2020.

В инвентаризационной описи указано всё имущество, представленное представителем должника финансовому управляющему. Перечень имущества заверена подписями инвентаризационной комиссии.

За всё время проведения процедуры реализации имущества «…» каких-либо возражений, дополнений, требований о внесении изменений к опубликованному акту инвентаризации имущества, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1, не поступало.

По смыслу Положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества, утвержденного конкурсным кредитором, обязательства которого обеспечены залогом имущества должника «…» на продажу выставляется земельный участок с комплексом зданий и инфраструктурой на нем. То есть фактически выставляется на продажу имущественный комплекс (Турбаза целиком) предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (ст.110 Закона о банкротстве).

Объект продаётся единым лотом. В Положении в описании объекта для целей корректного оформления перехода права собственности после продажи, перечисляются объекты, подлежащие государственной регистрации.

Все остальное имущество, находящееся на территории объекта (Турбазы) передается новому собственнику в рамках п.3 ст.110 Закона о банкротстве, согласно которому при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Всем заинтересованным в торгах сторонам был организован осмотр продаваемого имущества. К торгам на ЭТП прилагались: Положение о порядке продажи, выписка из ЕГРН, межевой план, проект договора купли-продажи, проект договора о задатке, а также файл со ссылкой на облачный сервис для ознакомления с фото и видео изображениями объекта. Всего представлено более 100 фотографий, а также съёмки с высоты птичьего полета с квадрокоптера. Так же объявление о продаже имущественного комплекса размещались на сайте бесплатных объявлений «Авито» с приложением всей имеющейся документации и фото-видео материалов.

Всем участникам торгов разъяснено, что продается (Турбаза) целиком, единым лотом, и все объекты, имеющие неотделимую от объекта природу, передаются вместе с объектом и имеют с ним единую судьбу

Относительно строения с кадастровым номером 47:03:0605002:67.

Решением Призерского городского суда Ленинградской области от 07.08.2017г по делу №-36/2017 Суд признал строение самовольной постройкой, находящейся на чужой земле, за территорией объекта. Обязал

должника снести вышеуказанное строение. Исходя из вышесказанного залоговый кредитор в утверждённом Положении о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, не включает данное строение в имущественный комплекс, подлежащий реализации на рассматриваемых торгах.

Изучив материалы жалобы, выслушав пояснения заявителя, финансового управляющего, Комиссия Псковского УФАС России приходит к следующим выводам:

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС России от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Таким образом, Комиссией Псковского УФАС России установлено, что жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в ходе процедуры банкротства определен Законом о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд в силу пункта 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве принимает решение о введении реализации имущества гражданина.

Участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным (пункт 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.12.2019 по делу № А56-162770/2018 «…» (дата рождения 20.05.1951, место рождения: Санкт-Петербург, СНИЛС 039-570-14163, ИНН 780226043260, 188750, Ленинградская область, Приозерский район, пос. Плодовое, ул. Зеленая Роща, д. 43) признан банкротом и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда города Санкт- Петербурга и Ленинградской области от 13.01.2020 по делу № А56-162770/2018 финансовым управляющим утвержден «…» (ИНН 602700521746, СНИЛС 002-534-020 79), член ААУ «Содружество» (ОГРН 1137800008477, ИНН 7801351420), адрес: 192012, г. Санкт-Петербург, ул. Запорожская, д. 27, корп. 2 лит. А.

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 (п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Согласно с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве при подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

В соответствии с ч. 4 ст. 139 Закона о банкротстве 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 продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

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, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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.

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.

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.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Начальная цена продажи (НЦП) – 45 000 000,00 руб.

Начало приема заявок – 23.08.2021 в 09:00.

Окончание приема заявок – 07.11.2021 в 19:00.

Комиссия Псковского УФАС России считает довод Заявителя о некорректном описании предмета торгов и реализации, в том числе, имущества, принадлежащего должнику, но не включенного в его стоимость, является несостоятельным исходя из следующего.

Процедура публичного предложения проводилась в соответствии с требованиями Закона о банкроте, а также Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества (далее - Положение), утвержденным залоговым кредитором – «…».

Сведения о каких-либо судебных актах, изменяющих Положение, утвержденное залоговым кредитором, сторонами в материалы настоящей жалобы не представлено.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве финансовый управляющий является арбитражным управляющим, утвержденным арбитражным судом для участия в деле о банкротстве гражданина.

В силу пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника и кредиторов.

В целях расчетов с кредиторами, финансовый управляющий реализует имущество, составляющее конкурсную массу должника. Порядок продажи имущества в процедуре конкурсного производства определен статьей 139 Закона о банкротстве, согласно пункту 3 которой после проведения инвентаризации и оценки имущества должника финансовый управляющий приступает к его продаже.

31.01.2020 финансовым управляющим была проведена инвентаризация имущества должника по месту нахождения объектов недвижимости,

принадлежащих должнику. При проведении инвентаризации присутствовали: финансовый управляющий «…», представитель должника по доверенности дочь должника «…», конкурсный (залоговый) кредитор «…». Сведения о результатах инвентаризации опубликованы на сайте ЕФРСБ, сообщение № 4659762 от 03.02.2020.

При этом ни результаты инвентаризации имущества, ни предложение конкурсного управляющего о порядке продажи имущества должника не были оспорены.

Учитывая изложенное, Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводу, что лот сформирован финансовым управляющим на основании результатов инвентаризации, а также Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, утвержденным залоговым кредитором – «…», в связи с чем у него отсутствовали основания для включения в состав лота иного имущества, не описанного в названных документах.

Аналогичные доводы уже являлись предметом рассмотрения Арбитражного суда Псковской области, в соответствии с решением суда по делу № А52-2359/2021 доводы признаны необоснованными.

Относительно довода Заявителя, озвученного в ходе заседания Комиссии, об отсутствии технических паспортов, что может создать препятствия для последующей регистрации сделки, Комиссия Псковского УФАС России отмечает следующее.

Согласно озвученным пояснения финансового управляющего технические паспорта оформлены и будут представлены при регистрации сделки по итогам проведения торгов.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что у Организатора торгов отсутствовали права на опубликование технических паспортов в открытых источниках сети «Интернет», кроме того, такие документы передаются при исполнении договора купли-продажи.

Учитывая изложенное, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, руководствуясь статьей 23 Закона о защите конкуренции, статьями 110, 139, 140 Закона о банкротстве,

РЕШИЛА:

Признать жалобу «…» необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.