

РЕШЕНИЕ № 89-14609-20/7

по жалобе ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг»

Резолютивная часть решения оглашена

06.04.2020

г.

г.Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

рассмотрев жалобу ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг» (далее – Заявитель) на действия финансового управляющего ИП Михеевой Т.В. (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника Шипило П.М (Извещение № 0053958, <http://bankrupt.centerr.ru/>) (далее – Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

11.03.2020 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг» на действия финансового управляющего ИП Михеевой Т.В. при проведении торгов по продаже имущества должника Шипило П.М.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, финансовый управляющий в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам Заявителя, Финансовый управляющий в нарушение части 17 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" не заключил договор с единственным участником аукциона ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг».

На основании изложенного, Заявитель просит провести проверку и обязать финансового управляющего устранить выявленные нарушения.

Финансовый управляющий просил отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность действий при проведении торгов. Представил документы согласно уведомлению Самарского УФАС России от 16.03.2020 г. № 2694/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

В силу пункта 20 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) порядок проведения торгов в электронной форме утверждается регулирующим органом.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве и требования 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 (далее – Порядок проведения открытых торгов).

Реализация имущества должника ... осуществлялась в соответствии с утвержденным Арбитражным судом Самарской области положением о порядке, сроках и об условиях проведения торгов по реализации имущества от 26.12.2019 г.

Во исполнение Закона о банкротстве, Порядка проведения открытых торгов, положения о порядке, сроках и об условиях проведения торгов по реализации имущества 10.01.2020 г. финансовым управляющим ... на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> (ЕФРСБ) размещено сообщение № 4567408 о проведении открытого аукциона (далее – Извещение, Аукцион).

Предметом Аукциона является продажа объекта незавершенного строительства – дом для отдыха (готовность 23.9%), общая долевая собственность, доля в праве 1/2, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Лесопарковое шоссе, д. 93, стр. 6. (лот №1) (имущество должника Шипило П.М.).

Согласно Протоколу №53958-1 о результатах проведения открытых торгов по лоту №1 (аукцион №53958) от 17.02.2020 г. единственным участником и победителем аукциона является ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг».

Вместе с тем, договор не был заключен с ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг».

Из представленных Организатором торгов материалов следует, что договор купли-продажи недвижимого имущества заключен со вторым собственником в общей долевой собственности ... 27.02.2020 г.

В обоснование заключения договора с указанным лицом, Организатор торгов ссылается на статью 250 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – Гражданский кодекс).

В соответствии с пунктом 17 статьи 110 Закона о банкротстве в случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

Пункт 17 статьи 110 Закона о банкротстве не ставит возможность заключения договора с единственным участником торгов в зависимость от формы торгов (аукцион или конкурс) и формы представления предложений о цене продажи имущества в случае проведения аукциона (закрытая или открытая). Условием заключения договора с единственным участником торгов, признанных несостоявшимися, является соответствие его заявки на участие в торгах условиям торгов или указание в заявке на предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены его продажи.

Указанные выводы соответствуют выводам, содержащимся в Постановлении ФАС Поволжского округа от 26.12.2013 по делу № А12-5488/2013.

Таким образом, при предложении единственным участником торгов цены не ниже установленной начальной цены, заключение с ним договора купли-продажи допустимо в случае признания торгов несостоявшимися. Заключение договора купли-продажи в случае признания торгов несостоявшимися при подобной ситуации является обязанностью для конкурсного управляющего в силу закона.

Поскольку заявка ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг» на участие в торгах соответствовала требованиям законодательства и содержала предложение о приобретении имущества должника по цене, не ниже установленной начальной цены его продажи, финансовый управляющий в соответствии с пунктом 17 статьи 110 Закона о банкротстве был обязан заключить договор с Заявителем как единственным участником

торгов.

Согласно статье 250 Гражданского кодекса при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Ссылка Организатора торгов на приоритетное применение положения пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации несостоятельна, поскольку в делах о банкротстве применяются специальные нормы права.

В соответствии с частью 3 статьи 213.26 Закона о банкротства 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.

Из Определения Арбитражного суда Самарской области от 26.12.2019г. по делу № А55-23297/2018 следует, что продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Согласно пункту 15 Положения о порядке, сроках и об условиях проведения торгов по реализации имущества от 26.12.2019 г. если к участию в торгах был допущен только один участник, финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи имущества должника единственному участнику торгов по цене, предложенной единственным участником, но не ниже начальной цены продажи имущества.

Таким образом, имущество должника подлежит реализации исключительно на открытых торгах в силу императивного характера положения части 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве. Данные выводы подтверждаются сложившейся судебной практикой по делу №А58-3107/2015.

При указанных обстоятельствах, финансовым управляющим ... в нарушение пункта 17 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 15 положения о порядке, сроках и об условиях проведения торгов по реализации имущества не заключен договор с единственным участником и победителем аукциона ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг».

Из представленных финансовым управляющим документов следует, что 27.02.2020г. между финансовым управляющим ... и ... подписан договор купли-

продажи недвижимого имущества. Согласно передаточному акту от 03.03.2020г. финансовый управляющий ИП Михеева Т.В. передала имущество по указанному договору Шипило Е.Э.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Проектно-строительная компания «Волга Инжиниринг» обоснованной.
2. Признать в действиях финансового управляющего ИП Михеевой Т.В. нарушение пункта 17 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 15 положения о порядке, сроках и об условиях проведения торгов по реализации имущества.