

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-53/2022

01 февраля 2022 года

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 жалобу <...> (вх. №542э от 14.01.2022 г.) на действия финансового управляющего <...> (<...>) при проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений по цене по продаже имущества должника <...> (Номер сообщения в ЕФРСБ: 7777613, Процедура 5216499-1, опубликованная в электронной торговой площадке «Фабрикант» на сайте <https://www.fabrikant.ru/>, Лот № 1),

в отсутствие представителя <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

в присутствии представителя финансового управляющего <...> – <...> (Доверенность № б/н от 27.01.2022 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. №542э от 14.01.2022 г.) на действия финансового управляющего <...> (<...>) при проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений по цене по продаже имущества должника <...> (Номер сообщения в ЕФРСБ: 7777613, Процедура 5216499-1, опубликованная в электронной торговой площадке «Фабрикант» на сайте <https://www.fabrikant.ru/>, Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 17.03.2021г. по делу А45-2083/2018 (дело о признании <...> банкротом) было удовлетворено ходатайство <...> об исключении из конкурсной массы следующего имущества:

- 1.1. Индивидуальный жилой дом, <...> (далее по тексту - жилой дом);
- 1.2. Земельный участок, находящийся под жилым домом, кадастровый номер <...>.

1.3. Земельный участок, находящийся под жилым домом, кадастровый номер <...>.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2021 г. указанное определение было отменено и был принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении ходатайства <...>

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.10.2021 г. постановление суда апелляционной инстанции было оставлено без изменения.

01.12.2021 г. финансовым управляющим <...> была сделана публикация о проведении торгов по продаже принадлежащего <...> дома и земельных участков под ним, торги назначены на 17.01.2022г., 10 часов 00 минут.

Заявитель заинтересовался в участии в указанных торгах.

Однако, при ознакомлении с извещением о проведении этих торгов Заявитель выявил, что организатор торгов <...> с неизвестной целью скрыл ряд существенных фактов о продаваемых объектах.

В частности, в сообщении о проведении торгов указано, что собственник продаваемого дома проживает <...>.

Однако из содержания судебных актов по делу А45-2083/2018 следует, что <...> проживает по адресу <...>, т.е. в доме, который выставлен на продажу.

Кроме того, судом также установлено, что в указанном доме также проживают члены семьи <...> - его отец <...> и его мать <...>

Однако, сообщение о проведении торгов не содержит никакой информации о том, что в выставленном на продажу доме проживают эти лица.

Очевидно, что данная информация имеет существенное значение при принятии решения о приобретении жилого дома.

Таким образом, Заявитель считает, что организатор торгов <...> некорректным образом сформировал описание объекта, выставленного на продажу, скрыл юридически значимые сведения об этом объекте, что свидетельствует о незаконности процедуры проведения торгов.

Финансовый управляющий <...> предоставил следующие возражения на доводы жалобы.

Постановлением седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2021 г. <...> отказано в исключении из конкурсной массы индивидуального жилого дома площадью 1156,2 кв.м., расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами <...>, адрес: <...>.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 05.10.2021 г. утвержден порядок реализации указанного имущества должника <...>

На 17.01.2021 г. финансовым управляющим были назначены первые торги по реализации имущества должника <...>.

Указанный предмет торгов полностью соответствует положениям ст. 554 Гражданского кодекса РФ о существенных условиях купли-продажи недвижимости.

В связи с отсутствием заявок на участие торги от 17.01.2022 г. признаны несостоявшимися - Протокол от 17.01.2022 г. Нарушение чьих-либо прав при проведении торгов заведомо отсутствуют.

В соответствии с утверждением заявителя жалобы организатор торгов якобы скрыл существенные факты о продаваемых объектах, а именно, в публикациях отсутствовали сведения о зарегистрированных в жилом доме лицах, что повлекло невозможность участия в торгах. Указанное утверждение не соответствует фактическим обстоятельствам.

Заявитель не обращался к организатору торгов за предоставлением сведений о реализуемом имуществе, его характеристиках, иных сведениях, доводы о сокрытии каких-либо существенных условий о продаваемом имуществе не соответствуют действительности.

Заявитель не подавал заявок на участие в торгах, не является участником торгов, его права никак не затронуты проведенными торгами.

Согласно п. 9.3. Положения о порядке реализации имущества, размещенному на электронной площадке «Фабрикант», аукцион 5216499, раздел «документация» - «на момент реализации имущества, должник <...> зарегистрирован и проживает в вышеуказанном жилом помещении».

Сведения об иных лицах, зарегистрированных в указанном жилом доме, у организатора торгов в настоящее время отсутствуют.

Доводы о проживании в жилом помещении отца и матери должника документально не подтверждены, при рассмотрении споров по делу А45-2083/2018 должник представлял письменные пояснения по данному вопросу, документально факт регистрации иных лиц не подтвержден.

Кроме того, материалами дела А45-2083/2018 установлена недобросовестность поведения должника при реализации дома, последующей регистрации должника в доме в целях приобретения объектом исполнительского иммунитета, статуса единственного пригодного для проживания помещения. В настоящее время должник имеет возможность без ведома управляющего зарегистрировать в жилом доме иных лиц. Подача настоящей жалобы очевидно имеет целью лишь попытку затягивания процедуры реализации имущества, без реального намерения защиты прав, что является злоупотреблением правом (ст.10 ГК РФ).

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

По настоящему спору факты монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции, заведомо отсутствуют, нарушения Закона о защите конкуренции при проведении торгов отсутствуют.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке, согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

По настоящей жалобе:

- чьи-либо права при проведении торгов не нарушены, торги признаны несостоявшимися, результаты торгов не оспорены, не могут быть оспорены в отсутствие заинтересованных лиц;
- заявитель не является заинтересованным лицом по отношению к проведенным торгам, организатору торгов;
- нарушения порядка проведения торгов отсутствуют, торги проведены в соответствии с утвержденным судом порядком продажи имущества.

Доводы, изложенные в отзыве, соответствуют практике антимонопольных споров, например, Решению УФАС по Свердловской области от 28.12.2020 по жалобе 066/01/18.1-5238/2020.

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

Согласно объявлению о проведении торгов от 01.12.2021 № 7777613, размещенному в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ), а также на сайте электронной торговой площадки «Фабрикант» (<https://www.fabrikant.ru/>), Организатор торгов — финансовый управляющий <...> (далее по тексту - Должник) <...> (ОГРНИП 304543312600205, <...>), член Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209, адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94), сообщает о проведении аукциона в электронной форме с открытой формой подачи представления цены (шаг аукциона - 5% от начальной цены лота) по продаже имущества, принадлежащего Должнику, а именно:

Лот №1 - Индивидуальный жилой дом площадью 1156,2 кв.м., расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами <...>, адрес: <...>.

Начальная цена в рублях по лоту №1: 47 761 000 рублей 00 копеек.

Торги назначены на 17.01.2022 г. в 10:00 (срок приема заявок с 09:00 ч. 02.12.2021 г. до 17:00 ч. 13.01.2022 г.) на электронной площадке - «Фабрикант» на сайте в сети Интернет по адресу: <https://www.fabrikant.ru/> (далее по тексту - ЭТП).

Относительно довода Заявителя о том, что организатор торгов <...> некорректным образом сформировал описание объекта, выставленного на продажу, скрыл

юридически значимые сведения об этом объекте, а именно, что должник <...>, а также члены его семьи проживают по адресу Новосибирская область, <...>, который выставлен на продажу, Новосибирским УФАС России установлено следующее.

Согласно ст. 558 ГК РФ, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества <...> было утверждено Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 05.10.2021 по делу № А45-42576/2018. Торги по продаже индивидуального жилого дома площадью 1156,2 кв.м., расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами <...>, адрес: Новосибирская область, <...>, проводятся на основании указанного положения. В пункте 9.3 данного положения указано, что на момент реализации имущества должник <...> зарегистрирован и проживает в вышеуказанном жилом помещении. Сведений о других лицах, зарегистрированных в данном помещении, в положении не содержится.

Кроме того, материалами дела № А45-2083/2018 установлена недобросовестность поведения должника при реализации дома, последующей регистрации должника в доме в целях приобретения объектом исполнительского иммунитета, статуса единственного пригодного для проживания помещения. В настоящее время должник имеет возможность без ведома управляющего зарегистрировать в жилом доме иных лиц. Кроме того, в рамках рассмотрения дела № А45-2083/2018 не был документально подтвержден факт регистрации иных лиц, кроме <...>

Таким образом, у организатора торгов отсутствовала достоверная информация, что в реализуемом помещении могут быть зарегистрированы и проживать иные лица, кроме должника – <...>

Сведения о регистрации <...> по адресу: Новосибирская область, <...>, указаны в карточке лота, а также размещенном в публикации о торгах положении о порядке продажи имущества. Довод Заявителя об отсутствии в материалах торгов сведений о проживании должника не соответствуют действительности. Кроме того, у Заявителя, как и у организатора торгов, не имеется документального подтверждения проживания посторонних лиц в реализуемом на торгах доме.

Протоколом № 5216499-И от 17.01.2022 г. торги были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие. Из этого следует, что Заявитель жалобы также не подавал заявку на участие в торгах и не является участником торгов. Кроме того, Заявитель не обращался к организатору торгов за предоставлением сведений о реализуемом имуществе, его характеристиках, иных сведениях. Следовательно, у Заявителя отсутствует интерес к участию в данных торгах и приобретению имущества, следовательно, его права не были затронуты проведенными торгами.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что сообщение о проведении торгов содержит всю доступную организатору торгов и необходимую потенциальному участнику торгов информацию о проживаемых в

продаваемой недвижимости лицах. Кроме того, данная информация не имеет существенного значения при принятии решения об участии в торгах и приобретении жилого дома, так как в пункте 4.8 проекта договора купли-продажи имеется информация об обязанности покупателя своими силами и за свой счет выселить в судебном порядке из помещения должника и иных лиц.

Следовательно, в действиях финансового управляющего <...> не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. №542э от 14.01.2022 г.) на действия финансового управляющего <...> (<...>) при проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений по цене по продаже имущества должника <...> (Номер сообщения в ЕФРСБ: 7777613, Процедура 5216499-1, опубликованная в электронной торговой площадке «Фабрикант» на сайте <https://www.fabrikant.ru/>, Лот № 1) необоснованной.

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