

РЕШЕНИЕ № 5-Т/18

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 25.06.2018г.

В полном объеме решение изготовлено 28.06.2018г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

в присутствии представителя заявителя и организатора торгов, финансового управляющего, рассмотрев жалобу физического лица на действия (бездействия) организатора торгов – финансового управляющего при организации и проведении торгов по продаже имущества должника,

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 19.06.2018г. по подведомственности от УФАС по Московской области на рассмотрение поступила жалоба (вх. № 1869) физического лица на действия (бездействия) организатора торгов – финансового управляющего при организации и проведении торгов по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://m-ets.ru/> за № 27466-ОТПП).

Заявитель указывает, что организатором торгов в нарушение законодательства о несостоятельности (банкротстве) не указаны существенные условия о характеристиках имущества и сведения об имуществе, а также в нарушение Закона о защите конкуренции установлены сроки на заключение договора купли-продажи, не соответствующие срокам на обжалование результатов торгов.

Организатор торгов, финансовый управляющий представил запрошенные управлением документы и возражения на жалобу (вх. № 1962 от 25.06.2018г.), согласно которым считает жалобу необоснованной по следующим основаниям:

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.12.2016г. по делу № А41-26396/2016 ... признана банкротом и в отношении нее введена процедура банкротства гражданина - реализация имущества. Финансовым управляющим утвержден

кредитора ПАО Сбербанк на общую сумму 265 895 191,41 руб. включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника ..., как обеспечение залогом недвижимого имущества должника, в том числе жилого дома. Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества утверждены 12.04.2017г. Вице-президентом-Директором департамента по работе с проблемными активами ПАО Сбербанк. Процедура реализации имущества в отношении должника проводилась с декабря 2016г., в мае 2017г. (определение АС Московской области от 31.05.2017г.) рассматривался вопрос об исключении имущества должника из конкурсной массы. В период проведения процедуры реализации имущества должника, заявлений и ходатайств, связанных с составом конкурсной массы, а также признания недействительности договора залога, заключенного в 2008г., ... не заявляла. Финансовым управляющим на сайте электронной торговой площадки

«МЭТС» (<http://www.m-ets.ru>) опубликовано сообщение ЕФРСБ №2651409 от 27.04.2018г. о проведении торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. 14.06.2018г. в лице финансового управляющего, заключен договор купли-продажи недвижимого имущества с победителем торгов.

21.06.2018г. (вх. 1915) в УФАС по РА поступил отзыв от кредитора должника - ПАО Сбербанк. Банк считает жалобу необоснованной, т.к. требования Банка были предметом рассмотрения Первомайского районного суда г. Мурманска (дело № 2-5071/10). Данным решением суд обязал взыскать с должника 265 895 191,41руб. путем обращения взыскания на заложенное имущество, принадлежащие, а именно: дом охраны с гаражом, кадастровый номер <...> :20:0050201:126; жилой дом, кадастровый номер <...> :20:0050211:4104; земельный участок, кадастровый номер <...> :20:0050211:335.

Комиссия УФАС по РА на основании ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), ознакомившись с материалами дела, установила следующее:

Согласно п. 4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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.

27.04.2018г. опубликованы сообщения о проведении торгов посредством публичного предложения продажи имущества должника на электронной торговой площадке «МЭТС» (<http://www.m-ets.ru>) номер торгов 27466-ОТПП, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве № 2651409.

Согласно сообщению о проведении торгов:

- начальная цена продажи – 91 791 000,00 руб.;
- обеспечение заявок и исполнения договора – задаток в сумме 9 179 100 руб. (10%);
- дата и время начала подачи заявок - 14.05.2018г. 00:00ч.;
- дата и время окончания подачи заявок – 10.09.2018г. 23:59ч.

Согласно журналу регистрации заявок на участие в торгах поступила 1 заявка, данная заявка была принята (протокол №27466-ОТПП/1 от 13.06.2018г.). 14.06.2018г. с победителем торгов заключен договор купли-продажи.

Согласно п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 данного Федерального закона, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

В соответствии с п.10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже

предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В сообщении о продаже имущества должника ... установлен предмет торгов: недвижимое имущество: 1) дом охраны с гаражом, кадастровый номер <...> :20:0050201:126, вид права: собственность, расположенный по адресу: ..., д.236, площадью: 89,5 кв.м., основание возникновения права: Акт приемочной комиссии по законченному строительством объекту недвижимости, возведенного физическим лицом от 31.05.2006 г. № 517, Постановление Главы сельского поселения Успенское Одинцовского муниципального района Московской области от 19.06.2006 г. № 202, запись регистрации права: 50-50-20/089/2006-164 от 24.07.2006 г., обременение права: ипотека, номер государственной регистрации ипотеки (50-50-98/033/2008-005), основание возникновения обременения: договор об открытии не возобновляемой кредитной линии №8627-133308-И-02 от 28.07.2008 г., Договор ипотеки №8627-133308-И-02 от 14.11.2008 г., Договор поручительства № 8627-13-3308-И-02 от 28.07.2008 г., Решение Первомайского районного суда г.Мурманск от 26.10.2010г. по делу №2-5071/10; 2) жилой дом, кадастровый номер <...> :20:0050211:4104, вид права: собственность, расположенный по адресу:, д.236, площадью: 771,4 кв.м., основание возникновения права: Постановление Главы городского поселения Успенское Одинцовского муниципального района Московской области от 13.03.2006 г. № 38; Акт приемочной комиссии по законченному строительством объекту недвижимости, возведенного физическим лицом от 15.02.2006 г. № 160, запись регистрации: 50-50-20/017/2006-109 от 28.03.2006 г., обременение права: ипотека, номер государственной регистрации ипотеки (50-50-98/033/2008-005), основание возникновения обременения: договор об открытии не возобновляемой кредитной линии №8627-133308-И-02 от 28.07.2008 г., Договор ипотеки №8627-133308-И-02 от 14.11.2008 г., Договор поручительства № 8627-13-3308-И-02 от 28.07.2008 г., Решение Первомайского районного суда г.Мурманск от 26.10.2010г. по делу №2-5071/10; 3) земельный участок, кадастровый номер <...> :20:0050211:335, вид права: собственность, расположенный по адресу: ... площадью: 3 000 кв.м., основание возникновения права: договор купли-продажи земельного участка от 31.08.2005г. запись регистрации: 50-50-20/097/2005-88 от 16.09.2005 г., обременение права: ипотека, номер государственной регистрации ипотеки (50-50-98/033/2008-005), основание возникновения обременения: договор об открытии не возобновляемой кредитной линии №8627-133308-И-02 от 28.07.2008 г., Договор ипотеки №8627-133308-И-02 от 14.11.2008 г., Договор поручительства № 8627-13-3308-И-02 от 28.07.2008 г., Решение Первомайского районного суда г.Мурманск от 26.10.2010 г. по делу № 2-5071/10.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель заявителя указала на то, что в сообщении о продаже имущества должника в характеристиках имущества и сведениях об имуществе не отражены сведения о проживании в доме, кроме должника, еще двух несовершеннолетних детей. 09.06.2018г. ... в интересах своих несовершеннолетних детей обратилась в АС Московской области с заявлением об исключении из конкурсной массы жилого дома, который является предметом залога.

В п.10 ст.110 Закона о банкротстве не установлены требования об указании в сообщении о продаже имущества должника информации о лицах, проживающих (прописанных) в данных объектах, следовательно, у организатора торгов

отсутствует обязанность указывать в сообщении данную информацию. По мнению Комиссии УФАС по РА сведения о проживании в доме несовершеннолетних детей не относятся к сведениям об имуществе, его составе, характеристиках, порядке ознакомления.

В соответствии с п.16 ст. 110 Закона о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

В Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества ..., в разделе 8 «Проведение торгов по средствам публичного предложения» предусмотрено, что в случае отказа или уклонения победителя торгов (либо последующих участников торгов, подавших заявку на том же отрезке действия цены предложения) от подписания договора купли-продажи в течение 5 дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора, а также отсутствия полной оплаты по договору купли-продажи в течение 30 дней с даты заключения договора, внесенный задаток ему не возвращается и дальнейшая продажа производится начиная с последней цены, установленной на день определения победителя торгов.

Протокол о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества ... №27466-ОТПП/1 подписан 13.06.2018г., договор купли-продажи с победителем торгов заключен 14.06.2018г.

Довод заявителя о неправомерном заключении договора купли-продажи имущества должника раньше 10 дней, предусмотренных на обжалование действий ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия УФАС по РА считает необоснованным по следующим основаниям:

Сделки, связанные с отчуждением имущества должника, находятся в сфере правового регулирования Закона о банкротстве.

Договор купли-продажи недвижимого имущества по результатам торгов был заключен в порядке п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве, который не содержит ограничений по дате заключения такого договора ранее срока, указанного в ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Аналогичная позиция содержится в определении Верховного Суда РФ от 31.07.2015 N 307-ЭС15-10364 по делу N А56-58516/2010.

Частями 18, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 названной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 названной статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с

нарушением требования, установленного названным пунктом, является ничтожным.

О поступлении в управление жалобы ... финансовый управляющий был уведомлен 19.06.2018 (в день поступления жалобы), а договор с победителем заключен 14.06.2018, то есть до получения уведомления о поступлении в антимонопольный орган соответствующей жалобы.

При этом независимо от факта заключения (не заключения) договора, жалоба, поступившая в срок, предусмотренный ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, подлежит рассмотрению антимонопольным органом.

Следовательно, права ... не нарушены заключением договора купли-продажи, т.к. жалоба ее принята к рассмотрению.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – финансового управляющего при проведении открытых торгов посредством публичного предложения № 27466-ОТПП по продаже имущества должника необоснованной.

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