

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

12.03.2024г.
Самара

г.

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), в составе: ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия финансового управляющего ... (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника ...: Лот № 1, Земельный участок, кадастровый (условный) номер 28:10:130011:21 Место нахождения: Россия, обл Амурская, благовещенский район, с/т администрации Благовещенского района, район 6 км Игнатьевского шоссе, площадь 1000 кв.м. (сообщение № 13130159, <https://old.bankrot.fedresurs.ru>) (далее – Аукцион),

в присутствии Заявителя (паспорт). Организатор торгов в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял,

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

УСТАНОВИЛА:

21.11.2023г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ... на действия Организатора торгов при проведении Публичного предложения.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов, Оператор ЭТП в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов нарушен порядок проведения Публичного предложения.

Запрашиваемые документы и сведения уведомлениями Самарского УФАС

России №№ 1698/7 от 26.02.2024г., 1937/7 от 01.03.2024г. Организатор торгов не представил.

Изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 11.07.2023г. по делу № А04-9068/2021 ... (ИНН ..., регистрация по месту жительства: ..) (далее – Должник) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим Должника утверждена ..., член Саморегулируемой организации «Ассоциация арбитражных управляющих «Гарантия».

05.12.2023г. финансовым управляющим размещено объявление в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru> о проведении Аукциона.

В силу части 20 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее - Закона о банкротстве), порядок проведения торгов в электронной форме, 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, утверждаются регулирующим органом.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 утверждены 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).

Таким образом, при проведении торгов Организатору торгов необходимо руководствоваться положениями Закона о банкротстве и Порядком.

Как следует из положений статьи 110 Закона о банкротстве, продажа

предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов (пункт 19).

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов (пункт 16).

Протоколом результатов торгов № 8797-ОАОФ/1 от 22.01.2024г. победителем Аукциона признан ... с ценовым предложением 565 520, 93 руб.

Из имеющихся материалов дела Комиссия Самарского УФАС России установила, что отправленный Организатором торгов почтовым отправлением договор купли-продажи на подписание получен ... 06.02.2024г.

В соответствии с пунктом 15 Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества Должника, утвержденного Определением Арбитражного суда Амурской области от 08.11.2023г. по делу № А04-9068/2021, договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора.

На основании чего, договор должен быть заключен ... не позднее 11.02.2024г.

Договор подписан Заявителем 07.02.2024г. и направлен в адрес Организатора торгов.

Вместе с тем, согласно доводам жалобы, Организатор торгов неправомерно 19.02.2024г. аннулировал сообщение № 13631315 о заключении договора купли-продажи имущества по результатам Аукциона с ..., мотивировав свое решение тем, что срок для заключения договора истек 12.02.2024г., так как действующее законодательство требует обязательной государственной регистрации как самого договора, так и перехода права собственности.

Как следует из объявления о проведении Аукциона, предметом Аукциона по лоту № 1 является земельный участок.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Статьей 433 ГК РФ установлено, что договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (пункт 1).

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (пункт 3 статьи 433 ГК РФ).

Комиссия Самарского УФАС России обращает внимание, что пункт 3 статьи 433 ГК РФ к договорам продажи недвижимости не применим, так как в соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ государственной регистрации подлежит только переход права собственности на отчуждаемое недвижимое имущество, а не сам такой договор (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 06.09.2022 по делу № 88-23222/2022).

Таким образом, договор купли-продажи недвижимого имущества считается заключенным с момента подписания его сторонами.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что ... оригинал договора получен 06.02.2024г., подписан 07.02.2024г. С учетом положений пункта 1.12 договора купли-продажи, договор вступил в силу с момента его подписания, то есть с 07.02.2024г. он считается заключенным, в связи с чем договор заключен в установленный 5-дневный срок.

Учитывая, что подписанный ... 07.02.2024г. договор купли-продажи земельного участка содержал подпись Организатора торгов, данный договор считается заключенным, в том числе в установленный 5-дневный срок (не позднее 11.02.2024г.)

На основании вышеизложенного, Организатором торгов неправомерно аннулировано сообщение в ЕФРСБ от 09.02.2024г. о заключении договора с победителем Аукциона и направлено предложение о заключении договора купли-продажи другому участнику торгов.

Доводы Заявителя признаются обоснованными.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ... обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 16, 19 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

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