

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1604/2019

28 августа 2019 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. № 8221 от 19.08.2019 года) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Квадратный метр» <...> при заключении договора по результатам торгов по продаже имущества должника – ООО «Квадратный метр», а именно: кран башенный QTZ-80, сине-белого цвета 2013 г.в., регистрационный номер <...> , заводской номер <...> -13-32 (сообщение о проведении торгов опубликовано на электронной площадке [http:// bankrupt.centerr.ru](http://bankrupt.centerr.ru)),

в присутствии:

<...> ,

представителя конкурсного управляющего ООО «Квадратный метр» <...> – <...> ,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 8221 от 19.08.2019 года) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Квадратный метр» <...> при заключении договора по результатам торгов по продаже имущества должника – ООО «Квадратный метр», а именно: кран башенный QTZ-80, сине-белого цвета 2013 г.в., регистрационный номер <...> , заводской номер <...> -13-32 (сообщение о проведении торгов опубликовано на электронной площадке [http:// bankrupt.centerr.ru](http://bankrupt.centerr.ru)).

Заявитель сообщает следующее (вх. № 8221 от 19.08.2019 г.):

18.07.2019 г. <...> принимала участие в электронных торгах посредством аукциона на электронной площадке <http://bankrupt.centerr.ru> с использованием электронной подписи. Предмет торгов кран башенный QTZ-80, сине-белого цвета 2013 г.в., регистрационный номер <...> , заводской номер <...> -13-32. Организатором торгов и конкурсным управляющим являлась <...> .

По итогам торгов победителем признана <...> , предложенная цена покупки имущества составила 3 825 762,79 (протокол № 49142-1 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1, аукцион № 49142).

Внесенный задаток составил 201 355,93. 19.07.2019 г. конкурсный управляющий <...> направила на электронную почту [ole-shurik@yandex.ru](mailto:ole-shurik@yandex.ru) предложение о заключении договора купли-продажи, с прикрепленным файлом договора и протокола торгов. Исходя из положений п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве, продажа имущества оформляется договором купли-продажи. Ознакомившись с договором, заявителю стало очевидно, что высланный договор имеет существенные отличия от проекта договора, который изначально был размещен на электронной площадке и входил в состав конкурсной документации. В частности, отсутствовал полностью п. 1-3 – Продавец гарантирует, что указанное в п.п. 1.1 настоящего договора Имущества в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обремененное другими правами третьих лиц.

Также, согласно отчету № 13-4/5 от 30.01.2019 г. об оценке рыночной стоимости объекта кран башенный QTZ-80, сине-белого цвета 2013 г.в., регистрационный номер <...> , заводской номер <...> -13-32 передавался в хранение и вывозился в демонтированном виде со стройплощадки по адресу: г. Новосибирск, ул. Каратаева, 8. В связи с этим в таком виде конкурсным управляющий обязан передать Покупателю проданное на торгах имущество. Однако, мною было установлено, что данное имущество стояло смонтированное на стройплощадке по адресу: г. Новосибирск, ул. Кошурникова, 25, которым пользовались третьи лица. Данный факт в высланном договоре никак не отражен.

Исходя из этого, заявитель полагает, что конкурсный управляющий своими действиями нарушила требования п. 3 ст. 448 ГК РФ, согласно которому «условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов» и п. 8 ст. 448 «Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом

допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами: по основаниям, установленным законом». Также считает, что действующее законодательство не предусматривает возможности одностороннего изменения условий договора, заключаемого по итогам торгов, полагает, что предложенный к подписанию проект договора должен соответствовать проекту, указанному в извещении о проведении торгов, тем более, что внесенное изменение влияет на условие договора, имеющее существенное значение для определения цены имущества.

Поняв, что есть много несоответствий, 24.07.2019 г. заявитель выслал на электронную почту alyankhks@mail.ru письмо, попросил паспорт и какую-либо документацию и в тот же день получил ответ, что имеется паспорт <...> но других документов нет. 25.07.2019 г. по телефону заявитель выяснил, что на кране третьими лицами было установлено дополнительное оборудование, о котором заявителю ничего не известно. Но конкурсный управляющий заявил, что она должна отдать имущество именно в том состоянии и комплектации, в котором было показано на осмотре.

29.07.2019 г. <...> предложила в 30.07.2019 г. приехать на стройплощадку в г. Новосибирск, чтобы подписать все документы. Но, приехав на встречу, оказалось, что вопрос с третьими лицами не решен. В разговоре участвовал мужчина, который заявил, что не в курсе, что кран продан, разбирать они его не собираются, возвращать и демонтировать его тоже. В связи с этим, подписать нам ничего не удалось.

После чего заявителем были сделаны попытки обращения к <...> с просьбой выдать имущество, согласно документации в демонтированном виде, однако ничего не предпринималось.

07.08.2019 г. заявитель получил не подписанный <...> договор, а уведомление о том, что она решила, что заявитель отказывается от покупки крана, так как не подписан договор, в связи с чем, <...> выслала предложение о покупке другому участнику торгов. После чего заявитель написал письмо о том, что готов все купить, подписать, нужно только привести в порядок документы. Реакции не последовало.

08.08.2019 г. заявитель выслал на электронную почту <...> письмо, в котором сообщил, что занес в договор все сам, просит подписать и выслать его назад. Никакой реакции не последовало.

Таким образом, заявитель считает, что <...> знала о том, что отдавать имущество не будет, разместила заведомо ложную информацию о составе, техническом состоянии и условиях хранения лота на электронной площадке и сайте ЕФРСБ.

Конкурсный управляющий ООО «Квадратный метр» – <...> представила следующие возражения (вх. № 8611 от 26.08.2019 г.):

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 10.02.2017 г. по делу № А45-13960/2016 ООО «Квадратный метр» (630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д.69, ИНН 5406248869, ОГРН 1035402476757) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 10.12.2018 г. арбитражный управляющий <...> освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Квадратный метр». Конкурсным управляющим утверждена член СРО СОАУ «Континент» - <...> ().

<...> направлена жалоба на действия организатора торгов конкурсного управляющего ООО «Квадратный метр» <...> по проведению торгов по реализации имущества должника, а именно лота № 1, идентификационный номер торга: 49142: Кран башенный QTZ 80 сине-белого цвета 2013 года выпуска, регистрационный номер <...> , заводской номер <...> -13- 32.

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 установленных 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 (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что допускается обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, со дня такого размещения.

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушениях.

Дата подведения итогов торгов - 18.07.2019 г.

По существу жалобы <...> сообщает следующее:

В соответствии с п. 4 ст. 20.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» При проведении процедур, А применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Имущество реализуется на основании Положения о порядке реализации, утвержденным собранием кредиторов ООО «Квадратный метр» от 04.02.2019 г.

Начальная цена реализации имущества на торгах установлена собранием кредиторов от 04.02.2019 г. на основании отчета об оценке № 13-4/5 от 30.01.2019 г.

Место проведения торгов- Электронная площадка Центра Реализации.

Первые торги в отношении указанного имущества не состоялись по причине отсутствия заявок.

Сообщения о повторных торгах размещены в официальном печатном издании «Коммерсант» № 99 от 08.06.2019 г., сообщение 54030493035, на сайте ЕФРСБ - № сообщения 3839162).

Торги назначены к проведению на 18.07.2019 г.

За период приема заявок на участие в торгах допущены 3 заявки на участие:

Заявка № 0101728 - участник Общество с ограниченной ответственностью "РУССКИЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ";

Заявка № 0101714 - участник <...>;

Заявка № 0101703 - участник Общество с ограниченной ответственностью "АМ2 групп".

Согласно Протоколу о результатах проведения открытых торгов (аукцион № 49142) по лоту № 1 победителем торгов по лоту № 1 определена <...> (город Кемерово, <...>, ИНН - <...>).

В соответствии с п.16 ст. 110. Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2019) «О несостоятельности (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 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.

19.07.2019 г. на электронный адрес, указанный в заявке участника - <...> было направлено предложение о заключении договора купли-продажи.

Следовательно, в течение пяти дней в срок с даты получения указанного предложения, до 24.07.2019г. покупатель должен был предоставить ответ - заключает ли он договор купли-продажи в редакции, предложенной конкурсным управляющим, либо предлагает внести изменения в редакцию, либо отказывается от заключения договора купли-продажи.

Однако, каких-либо предложений (направленных по электронной почте, посредством почтовой связи, иным образом) по корректировке договора купли-продажи от победителя торгов - <...> - по состоянию на 24.07.2019 г. не поступало.

Состав крана отражен на ст. 26 Отчета об оценке рыночной стоимости имущества № 13-4/5 от 30.01.2019 г.

Данное имущество- Кран башенный QTZ 80 2013 года выпуска заводской номер <...> -13-32 возвращено в конкурсную массу должника- ООО «Квадратный метр» Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.09.2018 г. по делу №А45-13960/2016.

Из перечня документов, которые имеются в отношении Данному имущества - у Конкурсного управляющего имеется только технический паспорт (является приложением к отзыву), который ранее уже высылался на электронный адрес: ole-shurik@yandex.ru электронным письмом от 04.07.2019 г.

В целях обеспечения сохранности имущества должника 01.03.2019 г. между ООО «Квадратный метр» в лице конкурсного управляющего <...> и ООО «Индексстрой» был заключен договор хранения с актом приема передачи имущества, где поименовано отражена комплектность крана - копия договора со всеми приложениями и дополнениями в приложении к настоящему отзыву.

Дополнительным соглашением от 01.06.2019 г. Хранителю по договору хранения от 01.03.2019 г. разрешено использование крана по своему усмотрению в соответствии с назначением техники. За пользование Хранитель уплачивает Поклажедателю (ООО «Квадратный метр» 30 000 (тридцать тысяч) рублей в месяц, при это продолжая нести обязанности, предусмотренные п. 2.1. Договора хранения от 01.03.2019 г.

Относительно вопроса осмотра имущества в ходе приема заявок на участие в торгах от неустановленного круга лиц в адрес конкурсного управляющего по электронной почте, указанной в сообщении о торгах, а также по телефону поступали неоднократно звонки и предоставлением возможности ознакомления имущества.

А Конкурсный управляющий сообщал координаты сотрудника хранителя, который на месте проводил показ имущества всем желающим, Хранитель ознакомлению с имуществом не препятствовал.

На момент осмотра имущества Подателем жалобы об установлении дополнительного имущества, принадлежащего Хранителю, мне как конкурсному управляющему Поклажедателя известно не было, почему представители Хранителя не сочли нужным поставить в известность Поклажедателя об этом факте - мне не известно.

В связи с чем, в телефонных переговорах с неустановленными лицами, (при отсутствии документов, подтверждающих полномочия на осуществление действия от имени гражданки <...>, оформленных в соответствии с действующем законодательством Российской Федерации, она не может утверждать, что общалась с лицами, имеющими полномочия на обсуждение вопросов, касающихся заключения договора купли-продажи имущества ООО «Квадратный метр» и гр. <...>) <...> полагает, что имущество представлено к показу в том составе, в котором оно передавалось на хранение, сообщила информацию о том, что передаче подлежит именно то имущество, которое осматривают потенциальные участники торгов.

В ходе выяснения ситуации с Хранителем имущества установлено, что после получения от Поклажедателя (ООО «Квадратный метр» уведомления о возврате имущества по договору хранения от 01.03.2019 г., Хранитель незамедлительно бы принял мера по демонтажу и возврату Имущества по акту приема-передачи от 01.03.2019 г.

Положениями Закона о банкротстве установлен срок подписания Победителем торгов договора купли-продажи, который гр. <...> был нарушен.

В связи с уклонением от подписания договора купли-продажи в установленный срок, организатор торгов - Конкурсный управляющий ООО «Квадратный метр» направила предложение о заключении второму участнику торгов.

Относительно несоответствия договора купли-продажи конкурсный управляющий полагает, что доводы Подателя жалобы не доказаны.

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

Сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника – ООО «Квадратный метр», а именно: кран башенный QTZ-80, сине-белого цвета 2013 г.в., регистрационный номер <...> , заводской номер <...> -13-32 опубликовано на электронной площадке [http:// bankrupt.centerr.ru](http://bankrupt.centerr.ru).

Имущество реализуется на основании Положения о порядке реализации, утвержденным собранием кредиторов ООО «Квадратный метр» от 04.02.2019 г.

Начальная цена реализации имущества на торгах установлена собранием кредиторов от 04.02.2019 г. на основании отчета об оценке № 13-4/5 от 30.01.2019 г.

В целях обеспечения сохранности имущества должника 01.03.2019 г. между ООО «Квадратный метр» в лице

конкурсного управляющего <...> и ООО «Индексстрой» был заключен договор хранения с актом приема передачи имущества, где поименовано отражена комплектность крана - копия договора со всеми приложениями и дополнениями в приложении к настоящему отзыву.

Дополнительным соглашением от 01.06.2019 г. Хранителю по договору хранения от 01.03.2019 г. разрешено использование крана по своему усмотрению в соответствии с назначением техники. За пользование Хранитель уплачивает Поклажедателю (ООО «Квадратный метр» 30 000 (тридцать тысяч) рублей в месяц, при этом продолжая нести обязанности, предусмотренные п. 2.1. Договора хранения от 01.03.2019 г.

Согласно п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства:

- срок исполнения возникших до открытия конкурсного производства денежных обязательств и уплаты обязательных платежей должника считается наступившим;
- прекращается начисление процентов, неустоек (штрафов, пеней) и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей, а также процентов, предусмотренных настоящей статьей;
- сведения о финансовом состоянии должника прекращают относиться к сведениям, признанным конфиденциальными или составляющим коммерческую тайну;
- совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном настоящей главой;
- прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом;
- все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 настоящего Федерального закона, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства;
- исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с настоящим Федеральным законом, подлежат передаче судебными приставами - исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом;
- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается;
- исполнение обязательств должника, в том числе по исполнению судебных актов, актов иных органов, должностных лиц, вынесенных в соответствии с гражданским законодательством, уголовным законодательством Российской Федерации, процессуальным законодательством и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, осуществляется конкурсным управляющим в порядке и в случаях, которые установлены настоящей главой.

Таким образом, довод заявителя о том, что в проекте договора, направленного конкурсным управляющим ООО «Квадратный метр» <...> в адрес победителя отсутствует п. 1.1, устанавливающий отсутствие у реализованного имущества обременения, не принимается Комиссией Новосибирского УФАС России на основании ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно Протоколу № 49142-1 об определении участников торгов от 16.07.2019 г. было подано три заявки на участие (Общество с ограниченной ответственностью «Русский финансовый клуб», Общество с ограниченной ответственностью «АМ2 групп» и <...>). По результатам рассмотрения все участники были допущены к участию в торгах.

Согласно Протоколу о результатах проведения открытых торгов (аукцион № 49142) по лоту № 1 от 18.07.2019 г.

победителем торгов по лоту № 1 определена <...> (город Кемерово, <...> ИНН - <...>).

В соответствии с п. 16 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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 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.

19.07.2019 г. на электронный адрес, указанный в заявке участника – <...> было направлено предложение о заключении договора купли-продажи.

Поскольку договор победителем не подписан, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводам о том, что в действиях конкурсного управляющего ООО «Квадратный метр» <...> не усматривается признаков нарушения порядка организации и проведения торгов, в том числе порядка заключения договора.

Согласно части 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В связи с этим, доводы <...>, касающиеся передачи имущества в должном состоянии по договору купли-продажи не могут быть рассмотрены антимонопольным органом в силу отсутствия соответствующих полномочий.

Кроме того, заявитель не является участником и заинтересованным лицом торгов по продаже имущества должника – ООО «Квадратный метр», а именно: кран башенный QTZ-80, сине-белого цвета 2013 г.в., регистрационный номер <...>, заводской номер <...> -13-32.

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:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 8221 от 19.08.2019 года) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Квадратный метр» <...> при заключении договора по результатам торгов по продаже имущества должника – ООО «Квадратный метр», а именно: кран башенный QTZ-80, сине-белого цвета 2013 г.в., регистрационный номер <...>, заводской номер <...> -13-32 (сообщение о проведении торгов опубликовано на электронной площадке <http://bankrupt.centerr.ru>) необоснованной.

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