

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

Физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «10» июня 2020

В полном объеме решение изготовлено «16» июня 2020
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) по рассмотрению жалобы Физического лица в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии посредством видеоконференцсвязи Физического лица (далее – Заявитель);

В отсутствие Финансового управляющего (далее – Организатор торгов);

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Физического лица (вх. от 22.05.2020 №18302-ЭП) на действия Организатора торгов, Финансового управляющего при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://sales.lot-online.ru>, № **РАД-206031**, лот №3), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № **РАД-206031**, опубликовано на сайте электронной торговой площадки <https://sales.lot-online.ru>, (далее – сайт торгов)

Период приёма заявок с 03.02.2020 11:00 по 12.03.2020 18:00.

Предметом торгов является имущество должника: Недвижимое имущество по

адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 7-я линия, д. 19, лит. А: - жилой дом площадью 78,2 кв. м, кадастровый номер <...> :38:0011309:15 - общая долевая собственность, доля в праве 1/2.

Начальная цена – 277 000.00 руб.

Шаг аукциона - 13 850 руб.

Сумма задатка - 55 400 руб.

В жалобе Заявитель указал, что Организатор торгов в нарушении норм действующего законодательства не заключил с ним, как с победителем торгов договор купли-продажи. Вместе с тем, Заявитель указывает, что 19.04.2020 произошел пожар реализуемого имущества, что подтверждается справкой из Управления по Курортному району ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 01.06.2020.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения торгов по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок).

В соответствии с Протоколом о результатах проведения торгов №**РАД-206031** от 14.03.2020 победителем торгов был признан Иванов И.А. (представитель Заявителя по агентскому договору).

Пунктом 16 статьи 110 Закона о несостоятельности установлено, что 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.

Согласно статье 1005 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) по сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

В соответствии с пунктом 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.05.2020) "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат [нотариальному удостоверению](#).

Таким образом, нотариус при заверении договора проверяет полномочия лиц, заключающих сделку, документы, подтверждающие право собственности на отчуждаемое имущество и (в случае реализации путем публичных торгов) достоверность и полноту документов, связанных с торгами (определение суда об утверждении Положения, решение о признании банкротом, положение о торгах, протоколы торгов, документы участника – победителя и т.д.). При этом нотариус не вправе заверить договор, который не подписан сторонами в его присутствии.

Комиссией установлено, что 16.03.2020 (в первый рабочий день после подведения итогов торгов) Организатор торгов направил в адрес представителя Заявителя (Иванову И.А.) письмо, в котором Организатор торгов просит связаться Заявителя для заключения договора купли-продажи, а не представитель по агентскому договору.

В ответном письме представитель Заявителя ответил, что сам Плеханов А.Ю. будет заключать договор купли-продажи.

Вместе с тем, сторонами не оспаривается, что с 24.03.2020 по 22.04.2020 происходило согласование договора с нотариусом.

Согласно представленной Организатором торгов переписке, заключение договора купли-продажи было назначено нотариусом на 23.04.2020 на 14:00. Заявитель на сделку не явился.

22.04.2020 Организатор торгов направил в адрес Заявителя (arlekhanov@mail.ru) договор купли-продажи, однако Заявитель не ответил Организатору, 29.04.2020 Организатор торгов повторно направил договор купли-продажи.

Таким образом, Заявитель самостоятельно уклонился от подписания договора купли-продажи.

В соответствии с пунктом 16 статьи 110 Закона о несостоятельности установлено, что 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.

Исходя из вышеизложенного, Организатором торгов были совершены все необходимые действия, направленные на заключение договора с победителем торгов. Доказательств несоответствия действий (бездействия) Организатора торгов законодательству и нарушения такими действиями (бездействием) прав и законных интересов Заявителя Комиссией не установлено.

В соответствии со статьей 2 Закона о несостоятельности:

конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов

реализация имущества гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к признанному банкротом гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Согласно протоколу о результатах проведения в электронной форме аукциона от 14 марта 2020, в торгах принимали участие 14 участников торгов, итоговая цена имущества составила 2 700 750 (Два миллиона семьсот тысяч семьсот пятьдесят) рублей.

В ходе торгов, действуя экономически целесообразно (повышая в условиях конкуренции предложенную цену), формировать объективная рыночная цена продаваемого имущества.

По итогам торгов, в ходе конкурентной борьбы, цена реализуемого имущества возросла в 10 раз.

Согласно Постановлению Управления по Курортному району ГУ МСЧС России по г. Санкт-Петербургу от **18.05.2020, 19.04.2020** (представленному в

материалы дела) на реализуемом имуществе произошло возгорание части дома, что также подтверждается справкой из Управления по Курортному району ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от **01.06.2020**.

Комиссией установлено, что торги по реализуемому имуществу состоялись 14.03.2020, согласно пункту 16 статьи 110 договор купли-продажи должен был быть подписан в течении пяти дней с даты получения победителем протокола торгов, что не было сделано Заявителем, возгорание имущества произошло после подведения итогов торгов.

Более того, отсутствуют и доказательства вины Организатора торгов в вышеописанных событиях.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Физического лица необоснованной.