

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-718/2019

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов  
30.09.2019 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 25.09.2019

Решение в полном объеме изготовлено 30.09.2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее — Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам.руководителя-начальник отдела;

Капранчиков А.В. - член Комиссии, старший государственный инспектор;

Карпенко М.А. - член Комиссии, специалист-эксперт;

в присутствии представителя арбитражного управляющего <...> - <...>, в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя <...> или ее представителей, рассмотрев жалобу на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> (далее — Организатор торгов) при организации торгов в форме публичного предложения по продаже имущества гр. <...> — ½ доли в общей долевой собственности здания (склада) расположенного по адресу: Центральный район, г. Сочи, ул. Пригородная, общей площадью 955,2 кв.м., кадастровый номер <...> :49:0205018:1221, в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

#### **у с т а н о в и л а:**

09.09.2019 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества гр. <...> — ½ доли в общей долевой собственности здания (склада) расположенного по адресу: Центральный район, г. Сочи, ул. Пригородная, общей площадью 955,2 кв.м., кадастровый номер <...> :49:0205018:1221 (далее — Торги).

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем. Заявитель, ознакомившись с извещением о проведении торгов, имея намерение принять участие в торгах установил в действиях Организатора торгов ряд нарушений и несоответствий порядка организации торгов в форме публичного предложения, а именно:

- нарушены сроки извещения о проведении Торгов, предусмотренные статьей 448 ГК РФ, в части публикации извещения и одновременного начала первого периода Торгов;

- несоответствие информации, представленной Организатором торгов в информационном сообщении на сайте ЕФРСБ и объявлении в газете «Коммерсант», а именно количество периодов действия цены (указание разной величины минимальной цены продажи имущества должника);

- нарушение порядка, предусматривающего утверждение Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника или внесение изменений в такое Положение;

- отсутствие исчерпывающей информации об реализуемом имуществе должника, а именно о характеристиках и описании земельного участка;

- наличие судебного разбирательства в суде общей юрисдикции о признании отсутствующим права собственности за должником на реализуемое имущество.

Не согласившись с такими действиями арбитражного управляющего Заявитель обратилась с жалобой в антимонопольный орган.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством почтовой связи, электронной почтовой связи, а также публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Рассмотрение жалобы <...> в связи с необходимостью получения антимонопольным органом дополнительных материалов и сведений от арбитражного управляющего <...> и в целях соблюдения прав Заявителя на участие в рассмотрении жалобы рассмотрение жалобы однократно продлевалось на основании части 14.1 Закона «О защите конкуренции».

Представитель Организатора торгов выразил несогласие с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией Воронежского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 9 ст. 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий (организатор торгов) не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 данного Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

06.05.2019 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве было размещено информационное сообщение № 3733394 о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже земельного участка, общей площадью 3294 кв.м., с кадастровым номером 36:01:0010433:46. Одновременно информационное сообщение было опубликовано на электронной торговой площадке «Межрегиональная электронная торговая система».

Отношения, связанные с порядком реализации имущества должника установлены Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон «О несостоятельности (банкротстве)»), 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 05.04.2013 №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативными правовыми актами.

В силу положений статей 110, 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», торги по продаже имущества в ходе конкурсного производства являются обязательными.

В целях расчетов с кредиторами, конкурсный управляющий реализует имущество, составляющее конкурсную массу должника. Порядок продажи имущества в процедуре конкурсного производства определен статьей 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», согласно пункту 3 которой 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

настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно части 8 статьи 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

Как установлено из материалов дела, гр. <...> решением арбитражного суда Воронежской области от 09.02.2017г. по делу № А14-2621/2016 признан несостоятельным (банкротом). Организатором торгов выступает непосредственно финансовый управляющий <...>.

Согласно п. 4 ст. 139 Закона «О несостоятельности (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.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)». При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Также следует учитывать, что прием заявок на участие в торгах посредством публичного предложения прекращается с даты определения победителя торгов, которым признается участник, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, или который предложил максимальную цену за это имущество на конкретном периоде снижения цены.

Таким образом, к моменту, когда ни первые, ни повторные торги не состоялись, цель публичного предложения по реализации имущества должника - это продажа имущества по постоянно снижающейся цене для того, чтобы в принципе реализовать имущество.

Положения пункта 9 статьи 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с которым не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия, заключающееся в распространении его на порядок публикации о продаже имущества должника посредством публичного предложения (пункт 4 статьи 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)»), не могут быть применены к торгам посредством публичного предложения.

Пункт 4 статьи 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» устанавливает особый порядок реализации имущества должника посредством публичного

предложения 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.

Данные нормы Закона «О несостоятельности (банкротстве)» являются специальными по отношению к общим нормам, устанавливающим порядок проведения торгов в форме аукциона или конкурса, к которым относится и пункт 9 статьи 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», и ст. 448 ГК РФ. Данными специальными нормами тридцатидневный срок для публикации о продаже имущества должника посредством публичного предложения не установлен.

Кроме того, требование о соблюдении такого срока противоречит смыслу норм законодательства о несостоятельности, устанавливающих порядок продажи имущества должника, в частности статьям 110 и 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)». Процедура продажи имущества должника посредством публичного предложения заключается в реализации имущества должника, уже выставленного на торги, признанные несостоявшимися, и направлена на скорейшее завершение процедуры конкурсного производства. При этом содержание данной процедуры определяется периодом действия предложения, а не датой проведения торгов. Установление для каждого публичного предложения 30-дневного срока для публикации приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению расходов в конкурсном производстве.

При таких обстоятельствах Комиссия антимонопольного органа считает, что тридцатидневный срок, предусмотренный пунктом 9 статьи 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», не применим к ситуации проведения торгов посредством публичного предложения, и следовательно, опубликование сообщения о проведении торгов по продаже имущества <...> на публичных торгах с определением срока начала приема заявок без соблюдения тридцатидневного срока с даты публикации до даты начала приема заявок, не образует состав правонарушения.

Исследовав довод жалобы заявителя о несоответствии информации, представленной Организатором торгов в информационном сообщении на сайте ЕФРСБ и объявлении в газете «Коммерсант» Комиссия Воронежского УФАС России установила несоответствие сведений в составе извещений, размещенных на ЕФРСБ и электронной торговой площадке «МЭТС».

Представитель Организатора торгов пояснил Комиссии, что данное несоответствие явилось следствием технической опечатки в тексте торгов ошибочно указан одиннадцатый период снижения цены с 15.10.2019г. по 20.10.2019г. Учитывая, что минимальная цена продажи имущества установлена в размере 10% от начальной цены продажи, последним этапом торгов является 1 Ой этап - с 10.10.2019 г. по 15.10.2019г.

Принимая во внимание то обстоятельство, что момент рассмотрения жалобы <...> в Воронежском УФАС России торги приостановлены, а также то, что цена реализуемого имущества должника на пятом (приостановленном) этапе составляет <...> руб., Организатором торгов не допущено нарушения прав потенциальных участников торгов на участие в торгах и на приобретение имущества по текущей цене предложения.

Ввиду отсутствия поданных на участие в торгах заявок и ненаступления данного ошибочного периода с минимальной ценой продажи 1 млн. 80 тыс. руб., а также внесения Организатором торгов изменений в тексты извещений Комиссия считает, что данный довод жалобы нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения

настоящего дела.

Оценивая довод жалобы Заявителя об отсутствии исчерпывающей информации об реализуемом имуществе должника, а именно о характеристиках и описании земельного участка Комиссия считает следующее.

В соответствии со ст. 213.25 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу. Финансовый управляющий проводит опись и оценку имущества гражданина (ст. 213.26 Закона о банкротстве).

Представитель Организатора торгов пояснил Комиссии следующее 26.05.2017г. финансовым управляющим <...> <...> была подготовлена опись имущества должника. Так, среди выявленного имущества была указана 1/2 доли в общедолевой собственности здания (склада) расположенного по адресу: Центральный район, г. Сочи, ул. Пригородная, общей площадью 955,2 кв.м., кадастровый номер <...> :49:0205018:1221. При этом каких-либо земельных участков, принадлежащих должнику, выявлено не было.

К компетенции финансового управляющего относится получение сведений и учет только того имущества, которое принадлежит гражданину. При этом финансовым управляющим не может быть получена информация об имуществе, которое не принадлежит должнику, т.е. финансовый управляющий не имеет возможности получить какую-либо информацию (кроме содержащейся в открытых источниках, доступ к которым имеет и сам Заявитель), относительно земельного участка, на котором расположен склад, доля в праве собственности на который принадлежит должнику.

Продажа имущества гражданина производится по правилам продажи имущества должника, установленным ст.ст. 110, 111, 112, 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с положениями ст. 110 Закона «О несостоятельности (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, опубликованном Организатором торгов, содержится вся информация, определяющая и характеризующая предмет торгов, которая известна арбитражному управляющему и которая могла бы быть неизвестна потенциальным участникам торгов.

Действующее законодательство не содержит обязанности указать какие-либо характеристики земельного участка, на котором расположен отчуждаемый объект капитального строительства, при условии, что земельный участок не принадлежит должнику и/или не выставляется на торги.

При этом финансовый управляющий обязан выставить на торги все имущество должника (кроме исключенного из конкурсной массы) в том состоянии, в котором оно существует, в том числе, если объект капитального строительства расположен на участке, не принадлежащем должнику на каком-либо вещном праве.

Следовательно, неуказание в сообщении о проведении торгов сведений об имуществе, не принадлежащем должнику, которые находятся в открытом доступе и могут быть получены потенциальным участником торгов самостоятельно, не является нарушением порядка проведения торгов. Комиссия обращает внимание, что действующее законодательство не исключает возможности приобретения собственником объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, не принадлежащем собственнику.

Кроме того, Имущество ранее выставлялось на торги посредством публичного предложения, Заявитель подавала заявку на участие в этих торгах, оплачивала задаток, и ее заявка была принята организатором торгов (протокол об определении участников торгов от 23.07.2018г.).

В сообщении о проведении торгов, опубликованном в газете Коммерсантъ 09.06.2018 г., содержалась информация об имуществе должника в том же объеме, в котором она содержится и в сообщении, опубликованном Организатором торгов.

Следовательно, участие Заявителя в первых торгах в отношении Имущества при отсутствии возражений относительно полноты предоставленной информации указывает на отсутствие нарушения прав и законных интересов Заявителя.

Комиссия Воронежского УФАС России оценивая доводы жалобы Заявителя о нарушении порядка, предусматривающего утверждение Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника или внесение изменений в такое Положение и наличия судебного разбирательства в суде общей юрисдикции о признании отсутствующим права собственности за должником на реализуемое имущество считает, что рассмотрение данных доводов лежит за пределами сферы полномочий территориального антимонопольного органа по рассмотрению жалоб физических и юридических лиц на действия арбитражных управляющих при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством о несостоятельности торгов по реализации имущества должников в целях удовлетворения требований кредиторов.

Таким образом, Комиссия Воронежского УФАС России, рассмотрев обстоятельства дела в пределах полномочий антимонопольного органа, не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение порядка организации и проведения торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника <...>.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> при организации торгов в форме публичного предложения по продаже имущества гр. <...> — 1/2 доли в общей долевой собственности здания (склада) расположенного по адресу: Центральный район, г. Сочи, ул. Пригородная, общей площадью 955,2 кв.м., кадастровый номер <...> :49:0205018:1221, необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

А.В. Логошин

Члены Комиссии

А.В. Капраников

М.А. Карпенко