

Исх. №04-04/10433 от 16.07.2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии арбитражного управляющего <...> (лично), представителя арбитражного управляющего <...> (доверенность от 01.07.2019г. №16 А А 5335073), в присутствии представителя заявителя <...> – <...> (доверенность от 08.07.2019г. №16АА 5311894), <...> после перерыва не явилась, извещена надлежащим образом, в присутствии третьих лиц: победителя торгов – <...> (лично), представителя залогового кредитора ПАО «Ак Барс» Банк – <...> (доверенность от 30.07.2018г. №442/18), представителя арбитражного управляющего <...> – <...> (доверенность от 10.07.2019г. №б/н), а также слушателей <...> и <...>, в отсутствие представителей оператора торговой площадки ЭТП «МЭТС», о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленных надлежащим образом, рассмотрев жалобу заявителя <...> (вх. №9837/ж от 24.06.2019г.) на действия арбитражного управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества должника <...> №38749-ОТПП-1,

У С Т А Н О В И Л А:

Объявление о проведении торгов №3737147 по продаже имущества должника <...> опубликовано на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> 06.05.2019г. (изменено сообщением №3744011 от 08.05.2019г.)

Организатор торгов - арбитражный управляющий Кунин Я.А.

Предмет торгов:

Лот 1 Имущество, являющееся предметом залога ПАО «Ак Барс Банк»:

- Жилой дом, площадью 425,9 кв.м. Кадастровый номер <...> :50:090124:182. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Большая, д.61.

- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – индивидуальное жилищное строительство. Площадь 1119 кв.м. Кадастровый номер <...> :50:090124:240. Адрес (местоположение): Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Адмиралтейская слобода, ул. Большая, д.61.

Начальная стоимость: 20 500 000,00 рублей

Задаток – 10%, шаг аукциона - 5 % от начальной цены

Вид торгов: Публичное предложение

Дата и время начала подачи заявок: 13.05.2019 00:00

Дата и время окончания подачи заявок: 20.08.2019 17:00

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок проведения аукциона в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 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 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.08.2018 года по делу А65-22110/2018 должник <...> признана несостоятельным (банкротом), и в отношении нее открыто конкурсное производство.

Финансовым управляющим должника утвержден <...>.

В соответствии с частью 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

6 февраля 2019 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве опубликовано объявление №3444520 о проведении торгов по реализации имущества <...> в форме открытого аукциона по лоту №1, а именно имущество,

являющееся предметом залога ПАО «Ак Барс Банк»:

- Жилой дом, площадью 425,9 кв.м. Кадастровый номер <...> :50:090124:182. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Большая, д.61.

- Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – индивидуальное жилищное строительство. Площадь 1119 кв.м. Кадастровый номер <...> :50:090124:240. Адрес (местоположение): Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Адмиралтейская слобода, ул. Большая, д.61.

В соответствии с сообщением о результатах торгов №3591858 от 20.03.2019г. торги по продаже имущества <...> признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Частью 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с настоящим Федеральным законом на первоначальных торгах.

26 марта 2019 года на сайте ЕФРСБ опубликовано объявление №3591927 о проведении повторных торгов в форме открытого аукциона по реализации имущества <...> с начальной ценой 18 450 000,00 рублей.

Повторные торги по реализации имущества должника также признаны несостоявшимися, так как на участие в торгах не было подано ни одной заявки (сообщение о результатах торгов №3719711 от 29.04.2019г.).

Согласно части 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве в случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов

несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 4 статьи 139 Закона 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.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что 29 апреля 2019 года после несостоявшихся повторных торгов финансовым управляющим должника <...> в соответствии с частью 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве направлено письмо в адрес залогового кредитора ПАО «Ак Барс Банк» с предложением об оставлении предмета залога за собой либо о внесении предложений о дальнейшей реализации имущества должника в форме публичного предложения.

Ответом исх. №10254 от 6 мая 2019 года залоговый кредитор отказался от права оставления предмета залога за собой, а также просил продолжить реализацию залогового имущества посредством публичного предложения.

Копии направленных писем приобщены к материалам дела.

6 мая 2019 года на сайте ЕФРСБ финансовый управляющий опубликовал сообщение №3737147 о назначении торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника Хакимовой Л.Х. (изменено сообщением №3744011 от 08.05.2019г.):

«Дата и время начала подачи заявок: 13.05.2019 00:00

Дата и время окончания подачи заявок: 20.08.2019 17:00

Начальная стоимость 18 450 000,00 руб. Величина дальнейшего снижения 922 500 рублей.

Срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества, составляет – 5 (пять) календарных дней.

Срок действия публичного предложения – 100 (сто) дней.

Задаток – 10% от цены предложения в срок до окончания действия периода снижения цены».

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что доказательств подписания со стороны залогового кредитора Положения о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника <...> не представлено.

Однако в материалах дела представлено письмо залогового кредитора ПАО «Ак Барс Банк» от 18.01.2019г. №692 с утвержденными условиями реализации имущества должника в случае несостоявшихся повторных торгов и перехода на публичные торги.

6 июня 2019 года залоговый кредитор ПАО «Ак Барс Банк» направил в адрес финансового управляющего письмо (исх. №12680 от 06.06.2019г.) с просьбой аннулирования объявления о проведении торгов №13737147 от 06.05.2019г., сообщения об изменении объявления о проведении торгов сообщением №3744011 от 08.05.2019г., а также реализации залогового имущества на новых условиях, а именно:

«Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах (18 450 000 руб.). При этом величина дальнейшего снижения начальной цены продажи устанавливается в размере 2,5 (два целых пять десятых) процента от начальной цены продажи (шаг снижения - 461 250 руб.);

- Задаток составляет 10 % от цены предложения на момент подачи заявки;

- Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - 5 (пять) дней;

- Срок действия публичного предложения - 200 (двести) дней».

7 июня 2019 года финансовый управляющий направил ответ, в соответствии с которым он просил дать разъяснения со ссылками на нормы права, которые позволят финансовому управляющему отменить публичные торги и внести изменения в Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника.

Согласно пояснениям организатора торгов, положения Закона о банкротстве не содержат норм о приостановлении торгов иначе как по решению арбитражного суда в процессе рассмотрения разногласий между лицами, участвующими в деле. Таким образом, торги, проводимые в форме публичного предложения приостановлены не были.

В соответствии с протоколом № 38749-ОТПП/1 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества <...> от 17.06.2019г. победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признан участник торгов <...> который представил в установленный срок заявку на участие в торгах (заявка принята 14 июня 2019 г., время: 11:45:58.079), содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере 12 920 000 рублей, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

<...> обязуется в течение 5 дней с даты получения предложения заключить договор купли-продажи имущества, подписать договор купли-продажи имущества, составляющего Лот №1.

Порядок и срок заключения договора купли-продажи: Договор с победителем заключается в течение 5 дней со дня направления протокола.

Частью 4.2 статьи 138 Закона о контрактной системе конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого

имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

17 июня 2019 года в день проведения торгов от залогового кредитора ПАО «Ак Барс Банк» в адрес <...> поступило заявление (исх. №13566 от 17.06.2019г.) об оставлении предмета залога за собой.

Вместе с тем, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что у финансового управляющего при наличии заявки на участие в торгах (от <...>), а также уплаченного задатка в размере 1 292 000, 00 рублей отсутствовали основания для принятия заявления, поступившего от залогового кредитора.

Сохранение за залоговым кредитором права участия в механизме определения рыночной цены путем оставления имущества за собой на этапе, когда есть предложения от участников торгов, нарушает права и законные интересы претендующих на имущество лиц.

Учитывая, что заявление об оставлении предмета залога за собой направлено в адрес финансового управляющего 17.06.2019г, заявка от участника поступила 14.06.2019г., торги признаны состоявшимися с ценой 12 920 000, 00 рублей и победителем признан участник <...> 17.06.2019г., Комиссия приходит к выводу, что действия финансового управляющего соответствуют требованиям действующего законодательства.

Выводы Комиссии Татарстанского УФАС России относительно довода заявителя о неопределенности в порядке и условиях проведения торгов в части установленного задатка для участия в торгах.

Согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

В сообщении №3737147 от 06.05.2019г. о назначении торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника <...> (изменено сообщением №3744011 от 08.05.2019г.) финансовым управляющим установлено следующее:

«Задаток вносится на счет <...>, ИНН 165608786451 в Доп.офис №8610/0999 ПАО Сбербанк, г. Казань № р/с 40817810862003506550 БИК 049205603, к/с 30101810600000000603 в размере 10% от цены предложения в срок до окончания действия периода снижения цены.

Претендент должен перечислить задаток на счет, указанный в публикации в следующем порядке:

1. Задаток вносится в обеспечение исполнения обязательств Претендента по заключению договора купли-продажи имущества, его оплаты и в счет причитающихся с Претендента платежей по данному договору в случае признания Претендента победителем торгов.

2. Претендент обязуется перечислить Задаток в срок, указанный в сообщении о торгах. Обязанность Претендента по перечислению Задатка считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет указанный в публикации.

3. В случае победы Претендента на торгах Задаток Претенденту не возвращается и засчитывается в счет исполнения обязательства победившего на торгах Претендента по уплате итоговой цены лота, реализованного на торгах.

4. Сумма Задатка возвращается Претенденту, не являющемуся победителем торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов в случаях:

отказа Претендента от участия в торгах до окончания срока приема заявок на участие в торгах;

принятия решения о невозможности допуска Претендента к участию в торгах;

объявления торгов несостоявшимися, непризнания Претендента победителем торгов.

5. Сумма Задатка не возвращается Претенденту в случаях:

победы Претендента на торгах и дальнейшего отказа (уклонения) с его стороны от подписания протокола о результатах торгов;

победы Претендента на торгах и дальнейшего не заключения им договора купли-продажи с Конкурсным управляющим в течение 10 дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов,

в случае не перечисления денежных средств в оплату лота в установленные договором купли-продажи сроки.

Начальная стоимость 18 450 000,00 руб. Величина дальнейшего снижения 922 500 рублей.

Срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества, составляет – 5 (пять) календарных дней.

Срок действия публичного предложения – 100 (сто) дней.

Задаток – 10% от цены предложения в срок до окончания действия периода снижения цены».

Особенность публичного предложения как формы реализации имущества должника состоит в том, что снижение цены происходит пошагово (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

По смыслу пунктов 8 - 10 статьи 110 Закона о банкротстве для участия в торгах по продаже имущества должника претендент должен вместе с представлением заявки внести задаток в размере и в сроки, установленные организатором торгов. При этом размер задатка исчисляется от начальной продажной цены предприятия.

При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей.

Таким образом, учитывая, что торги признаны состоявшимися 17.06.2019г. с ценой 12 920 000, 00 рублей в период действия цены с 12.06.2019 по 16.06.2019 гг. победителем торгов <...> внесен задаток 10% от цены предложения в срок до окончания действия периода снижения цены, а именно 1 292 000, 00 рублей.

Довод заявителя признан необоснованным.

Выводы Комиссии Татарстанского УФАС России относительно довода заявителя об установлении финансовым управляющим неправомерных сроков оплаты за приобретенное на торгах имущество.

Частью 18 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что при продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

Вместе с тем, согласно сообщению №3737147 от 06.05.2019г. о проведении торгов по реализации имущества должника <...> (изменено сообщением №3744011 от



08.05.2019г.) установлено, что полная оплата за имущество должна быть осуществлена в течение 10 дней со дня заключения договора.

Таким образом, финансовым управляющим установлены сроки оплаты за приобретенное на торгах имущество в нарушение требований части 18 статьи 110 Закона о банкротстве.

Довод заявителя признан обоснованным.

Вместе с тем, учитывая, что договор купли-продажи по результатам торгов заключен с победителем 20.06.2019г., Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать, так как у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по расторжению заключенных договоров.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка может быть недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России сообщает, что заявитель имеет право обратиться в суд с исковым заявлением о признании заключенного договора недействительным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу <...> (вх. №9837/ж от 24.06.2019г.) на действия арбитражного управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества должника <...> №38749-ОТПП-1, обоснованной в части установления неправомерных сроков оплаты за приобретенное на торгах имущество.

Признать арбитражного управляющего <...> нарушившим требования части 18 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Предложить заявителю направить в судебный орган исковое заявление о признании заключенного договора по результатам торгов по продаже имущества

должника <...> №38749-ОТПП-1 недействительным.

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

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)