

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 042/10/18.1-957/2020

«30» июня 2020 г.

г. Кемерово, ул. Ноградская, д.5

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (Кемеровское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...>;

Члены Комиссии: <...>;

<...>;

<...>;

<...>.

при ведении протокола с использованием аудиозаписи,

при участии:

<...> – представителя арбитражного управляющего <Ч>, действующего на основании доверенности от 20.09.2019 г.,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу <М> и материалы жалобы № 042/10/18.1-957/2020,

УСТАНОВИЛА:

18.06.2020 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба <М> (Заявитель) на действия организатора торгов - <Ш> (Организатор торгов), при организации и проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже следующего имущества Заявителя: квартира, назначение: жилое, общая площадь 73,5 кв.м., этаж 9, кадастровый номер <...> :24:0501012:3053, адрес объекта: г. Кемерово, проспект Октябрьский, д.38В кв.73, сообщения о проведении которых опубликованы 26.03.2020 г. и 15.05.2020 г. на сайте в сети Интернет электронной торговой площадки «Фабрикант» по адресу: <https://www.fabrikant.ru/>, под номерами 1536585 и 1538461 (далее – Торги и Торги 2 соответственно).

По мнению Заявителя, Организатор торгов указал недостоверную информацию в проекте договора купли-продажи, а именно: указано об отсутствии обременения в отношении реализуемого имущества. Кроме того, Организатор торгов провел Торги в период действия мероприятий по борьбе с короновирусной инфекцией, когда в соответствии с Указом президента РФ от 04.04.2020 № 239, период с 04 по 30 апреля 2020 включительно были объявлены нерабочими днями, а также в соответствии с распоряжением Губернатора Кемеровской области – Кузбасса от 14.03.2020 № 21-рг для лиц, въезжающих на территорию Кемеровской области предусматривался режим самоизоляции, в связи с чем, лица, желающие приобрести реализуемое имущество были лишены возможности его осмотреть.

Указанные обстоятельства существенно ограничили круг возможных участников Торгов.

Уведомлением от 23.06.2020 № 05/5359 рассмотрение жалобы <М> № 042/10/18.1-957/2020 было назначено на 30.06.2020 г. на 14 часов 00 минут.

30.06.2020 г. от Организатора торгов поступило ходатайство, согласно которому он считает жалобу <М> необоснованной, просит в ее удовлетворении отказать, рассмотреть жалобу № 042/10/18.1-957/2020 в его отсутствие.

30.06.2020 г. на рассмотрение жалобы представителем арбитражного управляющего <Ч> представлен письменный отзыв финансового управляющего Заявителем <Ч> на жалобу, согласно которому он с доводами жалобы не согласен в связи со следующим:

в силу статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом, снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжением данным имуществом. Кроме того, в силу пункта 4 статьи 352 Гражданского кодекса РФ залог прекращается в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом;

реализуемое имущество является залоговым, залоговый кредитор Банк ВТБ (ПАО), которым был разработан порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога <М>, которым и предусмотрены все сроки при проведении торгов по реализации предмета Торгов;

реализация имущества происходит исключительно через электронные площадки. Организатором торгов размещены сведения об оценке реализуемого на обжалуемых торгах имуществе, содержащие фотоснимки жилого помещения. В связи с чем у заинтересованных лиц имеется возможность ознакомиться с предметом Торгов, его стоимостью и основными характеристиками, в связи с чем необходимости в личном осмотре имущества нет. Более того, у заинтересованных лиц имелась возможность осмотра имущества с помощью доверенных лиц. Однако за период проведения торгов запросов на осмотр не поступало. Сообщение о проведении Торгов опубликовано на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) 26.03.2020 г. – до введения режима повышенной готовности, а сообщение о проведении Торгов 2 – 13.05.2020 г., после введения ограничительных мер. Распоряжение губернатора Кемеровской области и Указ Президента РФ не приостанавливает течение соответствующих процессуальных сроков, что подтверждается письмом ФАС России № МЕ/28054/20 от 05.04.2020. При проведении Торгов не поступило ни одной заявки на участие в них в связи с чем были объявлены Торги 2.

Финансовый управляющий также указал на недобросовестное поведение самой <М> в деле о банкротстве. Так Заявитель не передает в распоряжение финансового управляющего автотранспортное средство и иное имущество, несмотря на неоднократные требования финансового управляющего и указания Арбитражного суда Кемеровской области. В связи с чем, по мнению финансового управляющего, единственной целью поданной Заявителем жалобы является

затягивание срока процедуры банкротства и момента отчуждения имущества.

При рассмотрении жалобы <М> представитель арбитражного управляющего <Ч> полностью поддержал изложенные в представленном отзыве доводы и пояснения. Указал, что Торги 2 также признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок, что свидетельствует об отсутствии заинтересованности в приобретении реализуемого имущества у каких-либо лиц. Данная ситуация, по мнению представителя арбитражного управляющего, сложилась в связи с завышенной стоимостью реализуемого имущества. После проведения Торгов 2 финансовый управляющий обязан предложить залоговому кредитору оставить предмет торгов за собой и в случае отказа преступить к реализации данного имущества путем публичного предложения. Заявитель заинтересована в затягивании сроков, поскольку проживает в реализуемой квартире и добровольно выселяться не желает.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 042/10/18.1-957/2020, выслушав пояснения представителя арбитражного управляющего <Ч>, Комиссия установила следующее:

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 19.02.2019 г. по делу № А27-17967/2019 <М> ИНН ... (Должник) признана несостоятельным (банкротом) и введена реализация имущества, финансовым управляющим утвержден <Ч>.

28.02.2020 г. залоговым кредитором <Ш> – Банк ВТБ (ПАО), в адрес финансового управляющего Должником, письмом № 341/775006 направлен разработанный порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога <М> (далее – Порядок торгов).

05.03.2020 г. финансовым управляющим Должником <Ч> заключен договор на оказание услуг по организации открытых торгов № 1 с <Ш>, согласно которому Исполнитель (<Ш>) обязуется по указанию Заказчика (<Ч>) оказать юридические и иные услуги, в том числе организация, проведение и оформление результатов открытых торгов по продаже имущества являвшегося предметом Торгов и Торгов 2.

26.03.2020 г. и 15.05.2020 г. на сайте в сети Интернет электронной торговой площадки «Фабрикант» по адресу: <https://www.fabrikant.ru/>, под номерами 1536585 и 1538461 опубликованы сообщения о проведении Торгов и Торгов 2 соответственно.

Согласно итоговому протоколу № 1 заседания комиссии по определению участников торговой процедуры «Аукцион продавца № 1536585», опубликованному на электронной площадке 13.05.2020 г. в 05:18 и итоговому протоколу № 1 заседания комиссии по определению участников торговой процедуры «Аукцион продавца № 1538461», опубликованному на электронной площадке 25.06.2020 г. в 05:14, Торги и Торги 2 признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие.

Оценив вышеизложенные обстоятельства, Комиссия приходит к следующим выводам:

1. довод Заявителя о том, что Организатор торгов указал недостоверную информацию в проекте договора купли-продажи, а именно: указано об отсутствии обременения в отношении реализуемого имущества,

несостоятелен, в связи со следующим:

в силу пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве залог прекращается в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом (пункт 5 статьи 350.2).

Таким образом, нет необходимости указывать в проекте договора купли-продажи на наличие залога в отношении реализуемого имущества, поскольку покупатель получит данное имущество свободное от ранее наложенных обязательств в силу закона.

2. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов ограничил круг возможных участников Торгов в связи с проведением Торгов в период действия мероприятий по борьбе с короновирусной инфекцией, несостоятелен, в связи со следующим:

каких-либо нарушений требований Закона о банкротстве в части размещения сведений о предмете Торгов, сроков публикации сведений о Торгах Комиссией не установлено. Торги проводились в электронной форме, следовательно, сведения об их проведении были доведены до всех заинтересованных в приобретении реализуемого на Торгах имущества лиц надлежащим образом.

Комиссией не установлено заинтересованных в приобретении имущества, реализуемого на Торгах и Торгах 2, лиц, поскольку:

на участие в данных торгах не подано ни одной заявки;

к Организатору торгов никто не обращался с какими-либо вопросами о приобретении данного имущества либо по организации ознакомления с имуществом;

согласно сведениям, содержащимся на электронной площадке «Фабрикант» по состоянию на 23.06.2020 г. на участие в Торгах направлены 934 персональных приглашения, с извещением о проведении Торгов ознакомилось 437 лиц. На участие в Торгах 2 направлены 937 персональных приглашения, с извещением о проведении Торгов 2 ознакомилось 445 лиц. Вместе с тем ни одного вопроса Организатору торгов, в том числе по порядку организации осмотра имущества, претендентами на участие в Торгах и Торгах 2 не задано;

финансовый управляющий Заявителем 04.03.2020 г. опубликовал на ЕФРСБ (сообщение № 4770849) отчет оценщика № ОНБ 18/20 об оценке квартиры, являющейся предметом Торгов, по состоянию на 27.02.2020 г., заказанный залоговым кредитором <М> – Банком ВТБ (ПАО), который содержит довольно подробное описание предмета Торгов (раздел 3 отчета), содержащее, в том числе, поэтажный план (по документам БТИ) и фактический план, а также фотографии двора, подъезда и непосредственно квартиры, в связи с чем у потенциального покупателя имущества, по мнению Комиссии, было достаточно сведений для принятия решения об участии либо не участии в Торгах и Торгах 2;

сведения о продаже имущества, являвшимся предметом Торгов, находились в открытом доступе продолжительное время (с 26.03.2020 г.).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия считает, что основания для аннулирования Торгов и Торгов 2 отсутствуют. Кроме того, по мнению Комиссии, аннулирование данных торгов приведет к необоснованному затягиванию процесса реализации имущества продаваемого на Торгах.

Оценивая вышеизложенное, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

признать жалобу <М> № 042/10/18.1-957/2020 необоснованной.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

<...>

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