

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего заместитель руководителя Хабаровского УФАС России, членов Комиссии: ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей:

- гр.К... - уведомлена о дате, времени и месте рассмотрения дела, участие в заседании комиссии не обеспечила, в том числе посредством видеоконференцсвязи,

- Финансовый управляющий Сергей Анатольевич Слесарев – по паспорту,

рассмотрев жалобу гр.К..., материалы дела №8-01/68(027/10/18.1-347/2021),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба гр.К... действия финансового управляющего Сергея Анатольевича Слесарева при проведении открытого публичного предложения по реализации имущества гр.К... лот №331 (сообщение № 6175119).

Из жалобы следует, что на продажу выставлено имущество, реализация которого не возможна, в связи с установлением судом ограничений, что существенно увеличивает риски невозможности исполнения договора купли-продажи и, следовательно, снижает количество участников торгов. Также выставление на продажу нежилого здания (автомойки), право собственности на которое не зарегистрировано, влечет снижение его возможной продажной стоимости.

В заседании комиссии финансовый управляющий С.А. Слесарев с доводами жалобы не согласился, по основаниям, изложенным в письменных возражениях вх. от 26.03.2021 №8/3937, а также в устных пояснениях в заседании комиссии, указав, что определением арбитражного суда Хабаровского края от 21.01.2021 года по делу №А73-4633/2017 обеспечительные меры, примененные определением от 05.06.2020 года, отменены. Указанное определение не обжаловалось.

Таким образом, на момент объявления торгов в форме публичного предложения и размещения сообщения № 6175119 на сайте ЕФРСБ обеспечительные меры, запрещающие проведение торгов, отсутствовали. Доводы о том, что отсутствие государственной регистрации права собственности на нежилое здание (автомойка) может негативно повлиять на ход и результаты торгов, приводились гр.К... при рассмотрении спора, в арбитражных судах, указанные доводы признаны судами необоснованными.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав лиц участвующих в деле, рассмотрев материалы дела №8-01/68(027/10/18.1-347/2021), пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного 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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о закупках).

Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, к полномочиям антимонопольного органа отнесено, в том числе рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, регламентированы Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о

банкротстве).

Обязательность проведения торгов по продаже имущества должника установлена статьей 139 Закона о банкротстве.

Из системного толкования указанных выше норм следует, что продажа имущества должника осуществляется в обязательном порядке путем проведения торгов, следовательно, антимонопольный орган, согласно положениям статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, компетентен рассматривать жалобы на нарушения, допущенные при проведении таких торгов.

Продажа имущества должника на основании пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве осуществляется в порядке, установленными пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного закона, с учетом особенностей, установленных статьей 139.

Продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат: недвижимое имущество; ценные бумаги; имущественные права; заложенное имущество; предметы, имеющие историческую или художественную ценность; вещь, рыночная стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, в том числе неделимая вещь, сложная вещь, главная вещь и вещь, связанная с ней общим назначением (принадлежность) (пункт 3 статьи 111 Закона о банкротстве).

Продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей (пункт 2 статьи 111 Закона о банкротстве).

При продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам (пункт 3 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В соответствии с абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющими в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования правоустанавливающих документов.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия; требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги; условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток; начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Согласно пункту 11 статьи 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

В силу пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах

проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и разместить на сайте этого официального издания в сети «Интернет», в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов внешнего управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене предприятия.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании (абзац 17 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; цена продажи предприятия; порядок и срок передачи предприятия покупателю; условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса); сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

В публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и

работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц (часть 5 статья 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Распоряжением Правительством Российской Федерации от 21.07.2008 №1049-р «Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что газета «Коммерсантъ» является официальным изданием, осуществляющим опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве.

12.02.2021 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» арбитражным управляющим размещено сообщение № 6175119 о проведении торгов в форме публичного предложения по реализации имущества гр.К... лот №331.

Срок подачи заявок – с 00:00 15.02.2021 по 23:59 последнего дня каждого периода проведения торгов. Начальная цена лота №331 – 34 317 000,00 руб. Заявки принимаются на электронной площадке ЗАО «Сбербанк – АСТ».

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 25.01.2018 признано обоснованным заявление ПАО «МТС-Банк» о признании гр.К... несостоятельным (банкротом), введена процедура реструктуризации долгов гражданина. В реестр требований кредиторов включены требования ПАО «МТС-Банк» в сумме 6 995 136,41 рублей как обеспеченные залогом недвижимого имущества должника, расположенного по адресу край Хабаровский, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Щорса, д. 112/2:

- нежилое здание площадью 3615,7 кв. м с кадастровым номером 27:22:0051107:44;
- земельный участок площадью 19934,7 кв. м с кадастровым номером 27:22:051107:0020;
- нежилое здание площадью 805,4 кв. м с кадастровым номером 27:22:0051107:47;

земельный участок площадью 3203,1 кв. м с кадастровым номером 27:22:051107:0019.

Решением от 25.09.2018 гр.К... признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина.

В ходе процедур, примененных в деле о банкротстве гр.К..., установлено, что она является собственником иных объектов недвижимости по адресу Хабаровский край, г. Комсомольск - на-Амуре, ул. Щорса, д. 112/2:

- сооружение (тепловая сеть) протяженностью 432,70 пог. м с кадастровым номером 27:22:0051107:41;
- сооружение (канализационная сеть) протяженностью 266,5 пог. м с кадастровым номером 27:22:0051107:35;

-сооружение (кабельная линия электропередач 0,4 кВ) протяженностью 0,1666 км с кадастровым номером 27:22:0051107:37;

- сооружение (водопроводная сеть) протяженностью 407,0 пог. м с кадастровым номером 27:22:0051107:48;
- сооружение (кабельная линия электропередач 0,4 кВ) протяженностью 0,020 км с кадастровым номером 27:22:0051107:36.

Кроме того, на земельном участке с кадастровым номером 27:22:051107:0020 возведено нежилое здание (автомойки) площадью 441,3 кв. м, право собственности на которое не зарегистрировано.

ООО «АТЭКО» проведена оценка рыночной стоимости названных объектов недвижимости, по результатам которой составлен отчет №290/19.

30.10.2019 проведено собрание кредиторов, которым принято решение об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества гр.К..., в том числе являющегося предметом залога ПАО «МТС-Банк». Согласно утвержденному порядку недвижимое имущество по ул. Щорса, 112/2 в г.Комсомольске-на-Амуре, составляющее предмет залога и свободное от залогового обременения, подлежит продаже единым лотом.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 30.11.2020 по делу №А73-4633/2017 решение собрания кредиторов признано недействительным.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 13.01.2021 определение изменено: решение собрания кредиторов признано недействительным и разрешены разногласия по поводу порядка продажи имущества должника в части распределения выручки от продажи имущества и в части порядка оставления залогодержателем имущества за собой.

Определением Ленинского районного суда города Комсомольска-на-Амуре от 11.03.2020 по делу №2-556/2020 по иску Романа Александровича гр.К... о признании имущества совместно нажитом и об определении

долей в праве собственности на имущество приняты обеспечительные меры в форме **запрета Управлению Росреестра по Хабаровскому краю совершать регистрационные действия**, связанные с переходом права собственности на поименованные в жалобе объекты недвижимости.

гр.К... обратился к финансовому управляющему с просьбой приостановить или отменить торги в связи с принятыми обеспечительными мерами.

Письмом от 20.03.2020 №115-КИА/РИ финансовый управляющий сообщил гр.К..., что принятые обеспечительные меры адресованы не организатору торгов, а иному лицу, и не содержат запрета собственно на проведение торгов в связи, с чем основания для их отмены либо приостановления отсутствуют.

гр.К... обратился в Ленинский районный суд города Комсомольска-на-Амуре с ходатайством о принятии дополнительных обеспечительных мер в форме установления запрета финансовому управляющему проводить торги.

Определением от 25.03.2020 года по делу №2-556/2020, оставленным без изменения апелляционным определением Хабаровского краевого суда от 19.06.2020, суд оснований для принятия дополнительных обеспечительных мер, которые могли бы препятствовать проведению торгов, не усмотрел.

Также гр.К... предъявил в Арбитражный суд Хабаровского края ходатайство о принятии обеспечительных мер в форме запрета финансовому управляющему проводить торги.

Определением от 05.06.2020 по делу №А73-4633/2017 ходатайство гр.К... удовлетворено, финансовому управляющему запрещено проведение торгов до вступления в законную силу судебных актов по делам №2-921/2020 и №2-556/2020 Ленинского районного суда города Комсомольска-на-Амуре по спорам о разделе имущества супругов.

Определением от 21.01.2021 по делу №А73-4633/2017 обеспечительные меры, примененные определением от 05.06.2020, отменены. Определение не обжаловалось.

Таким образом, материалами дела подтверждено, что на момент объявления торгов в форме публичного предложения обеспечительные меры, запрещающие проведение торгов, отсутствовали. В период действия обеспечительных мер финансовый управляющий мероприятия, связанные с реализацией имущества должника, не проводил. Довод заявителя об установленных ограничениях в отношении имущества,

выставленного на торги, не нашел своего подтверждения.

Доводы о том, что отсутствие государственной регистрации права собственности на здание автомойки может негативно повлиять на ход и результаты торгов, также не нашел своего подтверждения в связи, с чем указанный довод Комиссией Хабаровского УФАС России признается необоснованными.

Исходя из установленных обстоятельств комиссией Хабаровского УФАС России принято решение признать жалобу гр.К... действия финансового управляющего С. А Слесарева необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 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 нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1. поименованного закона).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу гр. К действия финансового управляющего Сергея Анатольевича Слесарева при проведении открытого публичного предложения по реализации имущества гражданина гр.К... лот №331 (сообщение № 6175119) по лоту №4 необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.