

Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области

адрес: 443086, г. Самара, ул. Ерошевского, 3а

адрес: Самарская обл., Ставропольский р-н, с. Узюково, ул. Северная, д. 2, кв. 1
Телефон 8(918)45-88-321
E-mail: arumova.gmu@mail.ru

Организатор торгов: Финансовый управляющий должника
(САМРО «Ассоциация Антикризисных управляющих»)
адрес: 445003, г. Тольятти, ул. Комсомольская, 84А, офис 106

Наименование электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: ООО «Фабрикант.ру» (Федеральная электронная площадка НЭП-Фабрикант) (ОГРН 1057748006139)
Адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:
<https://www.fabrikant.ru>

Исх. № ___ от 17.01.2020г.

ЖАЛОБА

на действия (бездействия) организатора торгов – финансового управляющего при организации и проведении торгов по продаже имущества

В Арбитражном суде Самарской области рассматривается дело №А55-3404/2017 о несостоятельности (банкротстве) далее по тексту – заявитель, должник).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 09 октября 2017 года должник Миллер Геннадий Викторович признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника, введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим должника утверждена Овчинникова Наиля Равильевна.

Финансовым управляющим должника в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве опубликовано сообщение №4512096 от 19.12.2019г., согласно которому организатор торгов Овчинникова сообщает о проведении электронных торгов по продаже имущества в том числе жилого дома, кадастровый номер 23:02:1103001:1229, площадью 230,6 кв.м., адрес местонахождения: Краснодарский край, р-н Апшеронский, п. Мезмай, ул. Высокая, 11 (Лот №3).

Дата и время подведения итогов (дата завершения аукциона): 05.02.2020 11:00.

считает, что указанные выше торги проводятся с нарушением требований действующего законодательства, в том числе, Гражданского кодекса РФ, закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Закона «О защите конкуренции», в результате чего ограничивается конкуренция потенциальных покупателей, что в свою очередь влияет на формирование цены реализации имущества.

Заявитель полагает, что Организатором торгов нарушены требования статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «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.

Так, финансовым управляющим допущены нарушения при формировании Лота №3, а именно не указаны достоверные сведения об объекте недвижимости - жилом доме, кадастровый номер 23:02:1103001:1229, площадью 230,6 кв.м., адрес местонахождения: Краснодарский край, р-н Апшеронский, п. Мезмай, ул. Высокая, 11.

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Заявитель просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений.

Как стало известно Заявителю, в опубликованном сообщении о проведении торгов по продаже его имущества организатором торгов – финансовым управляющим скрыта информация относительно реальной площади спорного жилого дома.

Изложенные обстоятельства подтверждаются заключением, составленным кадастровым инженером по результатам осмотра и обмера указанных объекта недвижимого имущества.

Отсутствие достоверных сведений о предмете торгов вводит потенциальных покупателей в заблуждение относительно состава реализуемого имущества и его существенных характеристик.

Организатором торгов при публикации объявления о проведении вышеуказанных торгов нарушены нормы пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Торги по продаже имущества в силу положений статей 110, 139 Закона о банкротстве являются обязательными, в связи с чем действия финансового управляющего, как организатора торгов, на основании части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции могут быть обжалованы в антимонопольный орган, который имеет право рассматривать такие жалобы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Таким образом, по смыслу закона в конкурсную массу может быть включено только имущество, принадлежащее должнику на праве собственности и имеющееся у должника.

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 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 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

В сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее, чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

При этом следует учесть, что в рассматриваемом случае не только торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными, но и сама сделка, заключенная по итогам торгов может быть признана ничтожной, в силу ст. 168 ГК РФ.

Так, торги, проведенные на основании недостоверных сведений об объекте продажи, могут быть признаны недействительными по заявлению заинтересованного лица, что повлечет за собой применение последствий недействительности сделки, а именно возврат (из конкурсной массы) победителю торгов денежных средств, полученных от реализации объектов, а также необходимость повторного проведения торгов.

При этом следует учесть разъяснения, изложенные в пункте 71 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», в соответствии с которыми к основаниям для признания торгов недействительными ВС РФ также относит: публикацию информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ).

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

При таких обстоятельствах следует признать, что размещение информации о предмете торгов – объекте недвижимого имущества с указанием недостоверных сведений относительно его площади, повлияло на формирование стоимости реализуемого имущества, снижение интереса потенциальных участников торгов и создало препятствия реализации цели получения наиболее высокой цены за продаваемое имущество.

Как указано выше, описание выставленного на торги недвижимого имущества не соответствует действительным характеристикам объекта, который имеет большую площадь, нежели заявлено на торгах, о чем должно быть известно финансовому управляющему, соответственно, оценка рыночной стоимости объекта, проведенная без учета указанного обстоятельства, не соответствует действительности.

Таким образом, можно констатировать, что сообщение финансового управляющего о предмете торгов не содержит информации, опубликование которой предусмотрено статьей 110 Закона о банкротстве и является обязательным при продаже имущества должника. Существенное искажение характеристик предмета публичных торгов формирует у потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе и может повлиять на вероятность принятия участия в торгах.

Учитывая изложенное, Заявитель полагает, что указание неполной и недостоверной информации о предмете торгов, повлекло за собой самостоятельное нарушение, которое выразилось в ненадлежащем обнародовании извещения о торгах.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на действия, которые приводят или могут привести к нарушению порядка определения победителя, ограничению или устранению конкуренции. Данное нарушение является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействия) организаторов торгов при организации и проведении торгов.

По общему правилу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

Такое правило обусловлено тем, что при рассмотрении антимонопольным органом жалоб необходимо соблюдение принципа оперативности, а также в целях всестороннего рассмотрения жалобы и принятия мотивированного решения, получения исчерпывающей информации о проводимых торгах и обеспечения присутствия организатора торгов на рассмотрении жалобы для защиты своих прав и интересов.

Учитывая изложенное, при поступлении в антимонопольный орган жалоб на действия (бездействие) организатора торгов по реализации имущества (предприятия) должника-банкрота в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, необходимо определять подведомственность рассмотрения жалобы исходя из того, на территории какого территориального органа ФАС России согласно сведениям, указанным в жалобе, фактически находится организатор торгов (специализированная организация, внешний управляющий, конкурсный управляющий), в случае если адрес государственной регистрации организатора торгов не совпадает с фактическим адресом его местонахождения.

Как видно из сведений о финансовом управляющем ([REDACTED]), последняя осуществляет свою деятельность в г. Самара, следовательно, жалоба на ее действия подлежит рассмотрению в ФАС по Самарской области.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ

1. Признать незаконными действия (бездействия) организатора торгов — финансового управляющего [REDACTED] в части нарушения требований Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» по публикации обязательных сведений о предприятии, его составе, характеристиках, описании предприятия:

- наличия у реализуемого с торгов объекта недвижимости жилого дома, кадастровый номер 23:02:1103001:1229, площадью 230,6 кв.м., адрес местонахождения: Краснодарский край, р-н Апшеронский, п. Мезмай, ул. Высокая, 11 (Лот №3) большей площади, недели заявлено в сообщении о торгах.

2. Выдать организатору торгов — финансовому управляющему [REDACTED] предписание об устранении допущенных нарушений.

Приложения:

1. Объявление о проведении торгов.
2. Заявление кадастрового инженера с приложениями.
3. Копия доверенности представителя.
4. Копии жалобы и приложений – 2 экз.

Представитель [REDACTED]
по доверенности [REDACTED]