

Управление Федеральной
антимонопольной службы по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд,
дом 4, стр. 1

Московское УФАС
Рег. номер 56264/23
зарегистрирован 01.09.2023



Жалоба
о признании действий (бездействия)
финансового управляющего незаконными

Определением Арбитражного суда Московской области от 11.12.2017 (резол. часть от 04.12.2017) по делу № А41-62824/2017 в отношении Индивидуального Предпринимателя

г. Москва, ул. Вокзальная, д. 54) введена процедура реализации имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Возрождение»,

5. 2020 года член САО «Возрождение» (ОГРН 112/7799020400, ИНН 7716.

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.12.2017 (резол. часть от 04.12.2017) по делу № А41-62824/2017 в отношении Индивидуального Предпринимателя Анатоляевич.

Определением Арбитражного суда Московской области от 11.12.2017 (резол. часть от 04.12.2017) по делу № А41-62824/2017 в отношении Индивидуального Предпринимателя Анатоляевич.
упра
176-0...
СРО «Дел
д. 19, оф. 105, 1007.

1. В рамках процедуры реализации имущества финансовым управляющим Тараненко М.А. проведены первичные и повторные торги по реализации недвижимого имущества должника одним лотом - земельного участка с кадастровым № 50:21:0010138:46 площадью 2100 кв.м.; жилого дома с кадастровым номером № 50:21:0010139:269 площадью 587,6 кв.м.; нежилого здания с кадастровым № 50:21:0010156:322 площадью 127,9 кв.м. Торги признаны несостоявшимися¹.

В дальнейшем указанное имущество реализовывала финансовый управляющий Кислицына И.А. как организатор торгов путем публичного предложения. В рамках четырех ранее объявленных финансовым управляющим торгов имущество не реализовано².

Согласно сообщению в ЕФРСБ №11693343 от 09.06.2023, а также информации о проведении торгов на сайте оператора ЭТП <https://catalog.lot-online.ru/> (РАД-337874).

¹ Сообщения в ЕФРСБ от №5208328 от 13.07.2020 и №5643964 от 23.10.2020;

² Сообщения в ЕФРСБ №7335328 от 15.09.2021, №8615881 от 15.04.2022, №9641271 от 14.09.2022, №10958548 от 09.03.2023.

финансовым управляющим объявлены пятые торги указанным имуществом одним лотом путем публичного предложения со следующим порядком.

Срок действия публичного предложения – 55 (пятьдесят пять) календарных дней, с 12-00 13.06.2023 по 12-00 17.06.2023 начальная цена 47 600 000 руб., дальше начальная цена снижается:

- с 12-00 18.06.2023 по 12-00 22.06.2023 – 46 648 000 руб.;
- с 12-00 23.06.2023 по 12-00 27.06.2023 – 45 696 000 руб.;
- с 12-00 28.06.2023 по 12-00 02.07.2023 – 44 744 000 руб.;
- с 12-00 03.07.2023 по 12-00 07.07.2023 – 43 792 000 руб.;
- с 12-00 08.07.2023 по 12-00 12.07.2023 – 42 840 000 руб.;
- с 12-00 13.07.2023 по 12-00 17.07.2023 – 41 888 000 руб.;
- с 12-00 18.07.2023 по 12-00 22.07.2023 – 40 936 000 руб.;
- с 12-00 23.07.2023 по 12-00 27.07.2023 – 39 984 000 руб.;
- с 12-00 28.07.2023 по 12-00 01.08.2023 – 39 032 000 руб.;
- с 12-00 02.08.2023 по 12-00 06.08.2023 – 38 080 000 руб.

Заявки на участие в торгах подаются посредством системы электронного документооборота на сайте: <https://catalog.lot-online.ru/>. Задаток в размере 10% от начальной цены лота должен поступить до окончания периода снижения цены на специальный счет ЭТП: АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, КПП 783801001): р/с № 40702810355000036459 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Заявителем настоящей жалобы 16.06.2023 перечислен задаток в размере 4 760 000 руб. и 27.07.2023 направлена заявка на участие в указанных торгах на этапе снижения цены с 12-00 23.07.2023 по 12-00 27.07.2023, а именно в 11:58:15, о чем свидетельствует высланное на электронную почту заявителя уведомление ЭТП. Установлено, что на указанном этапе также поступала еще одна заявка³.

Таким образом, к завершению 9 этапа снижения цены (с 12-00 23.07.2023 по 12-00 27.07.2023) организатор торгов – финансовый управляющий Кислицына И.А. располагала 2 заявками, что по порядку проведения торгов обязывало ее подвести итоги торгов, оформленные протоколом, по месту их проведения в день подведения результатов торгов, то есть 27.07.2023.

Однако, согласно сообщению в ЕФРСБ № 12066075 от 27.07.2023, опубликованному 17:25:12 по московскому времени, то есть по истечению пяти с половиной часов после окончания периода снижения цены, где были поданы 2 заявки участников торгов, финансовым управляющим как организатором торгов торги были приостановлены по причине не предоставления интересантам доступа в жилой дом.

Посчитав действия организатора торгов по приостановлению торгов и бездействие организатора торгов по подведению итогов торгов незаконными, заявитель обратился с жалобой в УФАС по г. Москве.

Решением от 22.08.2022 по делу № 077/07/00-10475/2023 УФАС по г. Москве признало жалобу необоснованной⁴.

При этом, 09.08.2023 (12:31:53 МСК) организатором торгов – финансовым управляющим опубликовано дополнительное сообщение в ЕФРСБ, согласно которому торги приостанавливаются также по причине вынесения судом постановления о наложении ареста на имущество в рамках уголовного дела и отсутствия информации о пороках расположения объектов недвижимости.

25.08.2029 организатор торгов опубликовал на ЭТП протокол об отмене торгов в связи с выявлением недостоверной информации в сообщении о торгах.

³ Информация расположена на сайте ЭТП в сети Интернет по адресу https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=726474 В приложениях приложен скриншот указанной электронной страницы.

⁴ На момент направления настоящей жалобы, копия решения, направленная почтовым сообщением заявителем не получена. Прилагается копия, опубликованная на сайте.

В дальнейшем, 29.08.2023 (13:51:00 МСК) организатором торгов – финансовым управляющим опубликовано дополнительное сообщение в ЕФРСБ, согласно которому торги отменены без указания причин.

2. Вместе с тем, заявитель настоящей жалобы считает действия по отмене торгов и бездействие организатора торгов по подведению итогов торгов незаконными по следующим основаниям.

2.1. Организатор торгов не указал в протоколе об отмене торгов какая информация в сообщении о торгах недостоверна.

При этом, решение УФАС по г. Москве от 22.08.2022 по делу № 077/07/00-10475/2023 содержит информацию о следующих причинах приостановления торгов, на которые указывал финансовый управляющий, предположительно ставших в последующем основанием отмены торгов.

- наличие ареста, наложенного на реализуемые объекты недвижимости;
- наличие информации о пороках расположения реализуемых объектов недвижимости, в частности о том, что часть земельного участника является собственностью муниципального образования Ленинского городского округа Московской области г. Видное, а также земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территории и ему присвоен статус «Зеленая зона».

- отсутствие у потенциальных покупателей доступа к реализуемым объектам недвижимости в связи с проведением на земельном участке мероприятия по уточнению расположения объектов имущества.

Заявитель не может согласиться с указанными обстоятельствами как с основаниями отмены торгов.

а) Сам факт наличия арестов не является препятствием реализации имущества на торгах в рамках процедуры банкротства⁵. Финансовый управляющий как организатор торгов, действуя разумно и добросовестно, в период приостановления торгов мог проинформировать об аресте участников торгов, подавших заявки, и в дальнейшем возобновить торги с подведением их итогов.

В решении УФАС по г. Москве от 22.08.2022 по делу № 077/07/00-10475/2023 также содержатся выводы о необходимости приостановления торгов с целью информирования участников торгов о наличии обременений⁶.

б) Факт претензии муниципального органа также не является препятствием реализации имущества, учитывая отсутствие доказательств пороков установленных в судебном порядке и возможности информирования о наличии притязаний третьего лица участников торгов в период приостановления торгов.

Кроме того, объявление о реализации рассматриваемых объектов недвижимости на сайте ЭТП содержит информацию о наличии нарушений норм предельной застройки земельного участка⁷, а объявление о реализации имущества на сайте ПАО «НБ «ТРАСТ» (залогодержатель) содержит технический план объектов недвижимости⁸, в котором отражен выход части строения на соседний земельный участок (на ситуационном плане). Таким образом потенциальные покупатели были проинформированы о факте наличия пороков расположения реализуемых объектов.

⁵ Аналогичная позиция отражена в решении Санкт-Петербургского УФАС России от 14.07.2022 N 78/16541/22

⁶ Цитата: «На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что в данном случае решение Организатора торгов о приостановлении торгов направлено непосредственно устранение негативных последствий при заключении договора купли-продажи имущества должника, учитывая наличие существенных обременений, указание которых необходимо довести до участников торгов.»

⁷ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=726474 (скрин сайта прилагаю)

⁸ <https://www.trust.ru/development/property/32772/kottedzh/> (скрин сайта прилагаю)

в) организатором торгов не представлено доказательств каким образом проведение мероприятий по уточнению расположения объектов недвижимости должника может препятствовать доступу потенциальных покупателей к реализуемым объектам недвижимости.

Кроме того, на момент рассмотрения жалобы у организатора торгов уже имелось заключение кадастрового инженера⁹.

Также следует отметить, что по состоянию на момент приостановления пятых торгов путем публичного предложения, организатор торгов на 9 этапе снижения уже располагал 2 заявками на приобретения объектов недвижимости, то есть был в курсе волеизъявления двух потенциальных приобретателей.

2.2. По результатам рассмотрения жалобы на приостановление торгов УФАС по г. Москве в своем решении фактически отразило стандарт разумности поведения финансового управляющего в сложившейся ситуации.

Цитата: «При этом, Комиссия отмечает, что отсутствие указанной информации в сообщении о проведении торгов и дальнейшее проведение процедуры без указания информации об обременениях, может повлечь за собой негативные последствия, в том числе признание сделки недействительной.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что в данном случае решение Организатора торгов о приостановлении торгов направлено непосредственно на устранение негативных последствий при заключении договора купли-продажи имущества должника, учитывая наличие существенных обременений, **указание которых необходимо довести до участников торгов.**

Действуя разумно и добросовестно, Организатор торгов принял решение именно приостановить торги, а не отменить в связи со следующим.

Отмена торгов предполагает впоследствии начать торги заново, что приводит к существенному увеличению сроков и текущих расходов в процедуре конкурсного производства. Таким образом, **отмена торгов не отвечает принципу разумности.**»

Таким образом, в сложившейся ситуации разумным поведением, по мнению УФАС по г. Москве, представляется приостановление торгов с целью информирования участников, подавших заявки, о наличии пороков и обременений в отношении реализуемых объектов недвижимости, их возобновление и подведение итогов. Что соответствует п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, согласно которому организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества.

Иное (отмена торгов) привело бы к росту текущих расходов на проведения процедуры банкротства при объективном отсутствии перспектив реализации имущества по более высокой цене, учитывая наличие обременений и пороков.

При этом порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей. Основной целью проведения торгов в банкротстве является продажа имущества должника по наибольшей цене, что будет способствовать максимальному удовлетворению интересов его кредиторов.

Кроме того, следует отметить, что отмененные торги – пятые торги путем публичного предложения и седьмые, учитывая первичные и повторные.

⁹ Цитата: «Как пояснил Организатор торгов, в настоящий момент проводится ряд мероприятий по уточнению расположения объектов недвижимости должника. На объект был вызван кадастровый инженер для установления границ расположения объектов недвижимости. После получения заключения кадастрового инженера, финансовым управляющим и конкурсными кредиторами будет приниматься решение о дальнейших действиях в части возобновления либо отмены торгов, а также заключение кадастрового инженера будет направлено лицам, подавшим заявки, для принятия решения по заключению договора купли-продажи имущества должника. Также в материалы дела Организатором торгов представлено заключение кадастрового инженера».

Однако, после вынесения решения от 22.08.2022 по делу № 077/07/00-10475/2023 финансовый управляющий отменил торги, что не может соответствовать принципу разумности и добросовестности.

Таким образом, заявитель жалобы считает действия по отмене торгов и бездействие финансового управляющего как организатора торгов по подведению итогов торгов незаконными и, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, **просит антимонопольный орган:**

1. Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.

2. Признать действия организатора торгов нарушающими статьи 110, 139 Закона о банкротстве, публичный порядок Российской Федерации, определенный законодательством о банкротстве и положениями законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.

3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

О проведении заседаний по рассмотрению жалобы с участием заявителя прошу заблаговременно информировать по адресу электронной почты aviaservic@mail.ru, а также по телефону +7 (977) 111-50-00 (уведомления, направляемые почтовым сообщением, могут приходиться с запозданием, что нарушает мои права на участие в рассмотрении жалобы).