



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Саратовской области

ул. Вольская, 81, г. Саратов, 410012
тел.: (845-2) 27-96-42, факс: (845-2) 27-93-14
e-mail: to64@fas.gov.ru

штамп
регистрации

№ _____

На № _____ от _____

РЕШЕНИЕ № 064/01/18.1-5/2024 о
признании жалобы необоснованной

Сторожев Сергей Валерьевич
Diana-34s@yandex.ru

Финансовый управляющий Федоров
С.В.
Ул. Большая Казачья, д. 49/65, оф. 705,
г. Саратов, 410012
au.fedorovsv@yandex.ru

АО «Центр дистанционных торгов»
191028, г. Санкт-Петербург, ул.
Моховая, д. 37, литер Б, пом. 3
office@cdtrf.ru

**РЕШЕНИЕ № 064/01/18.1-5/2024
о признании жалобы необоснованной**

16 января 2024 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. Кошманов П.Э. – заместитель руководителя, председатель Комиссии;
2. Маклецова И.К. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. Алексеев А.П. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

Ушаковой А.С. – представителя финансового управляющего Федорова С.В. (доверенность от 11.11.2022),

рассмотрев жалобу Сторожева С.В. на действия Федорова С.В. при проведении торгов по реализации имущества должника-банкрота Тучиной Н.В. (объявление о торгах в ЕФРСБ № 12372940 размещено на официальном сайте 05.09.2023), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:



2024-317

В Саратовское УФАС России поступила жалоба Сторожева С.В. (далее – Заявитель) на действия Федорова С.В (далее – Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника-банкрота Тучиной Н.В. (объявление о торгах в ЕФРСБ № 12372940 размещено на официальном сайте 05.09.2023).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении торгов Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 N 48960-ЭП/22 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта "а" пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры - получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов

отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов - определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 № 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводится в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Организатором торгов, финансовым управляющим Федоровым С.В 05.09.2023 размещено сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) о проведении торгов № 12372940 по продаже имущества должника в форме публичного предложения.

Торги проведены на ЭТП АО «Центр Дистанционных Торгов» (<http://cdtrf.ru>).

Предметом Торгов по Лоту № 1 является 1/6 доля в праве собственности на садовый домик, площадью 45.4 кв.м., с кадастровым номером 34:28:120011:397, расположенный на земельном участке, площадью 621 кв.м., с кадастровым номером 34:28:120011:30 Ознакомление с имуществом производится по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, СНТ «Успех», дом №3-66.

Заявитель полагает, что при проведении Торгов Организатор торгов уклонился от заключения договора купли-продажи с победителем торгов.

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

В силу ст. 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества должника, признанного банкротом, включает в себя последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

В соответствии с п.8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора

торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

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.

Исходя из п.9 ст. 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов, их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Согласно п. 1 ст. 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 течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия (п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве)

Как следует из содержания жалобы, Заявитель был признан победителем торгов, однако Организатор торгов не направил договор купли-продажи имуществе в установленный п.16 ст. 110 Закона о банкротстве срок.

Согласно пояснениям Организатора торгов, согласно сообщению на ЕФРСБ №12056435 от 27.07.2023 финансовый управляющий сообщает, что торги, проводимые 26.07.2023 в 15:00 часов торгов, открытых по составу участников в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене путем повышения на величину шага аукциона, на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» по адресу сети <https://cdtrf.ru/> не состоялись из-за отсутствия заявок на участие в аукционе.

Согласно сообщению на ЕФРСБ №12062994 от 27.07.2023 Организатор торгов - Финансовый управляющий Федоров Сергей Владимирович сообщает о проведении 04.09.2023 в 15:00 часов повторных торгов, открытых по составу участников в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене путем повышения на величину шага аукциона, на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» по адресу сети <https://cdtrf.ru/>.

Согласно сообщению на ЕФРСБ №12363492 от 04.09.2023 Организатор торгов - Финансовый управляющий Федоров Сергей Владимирович сообщает, что

повторные торги, проводимые 04.09.2023 в 15:00, открытых по составу участников в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене путем повышения на величину шага аукциона, на электронной площадке "Центр дистанционных торгов" по адресу сети <https://cdtrf.ru/> не состоялись из-за отсутствия заявок на участие в аукционе.

Согласно сообщению на ЕФРСБ №12372940 от 05.09.2023 Организатор торгов - Финансовый управляющий Федоров Сергей Владимирович сообщает о проведении в период с 06.09.2023 в 15:00 часов по 15.11.2023г. 15:00 торгов, открытых по составу участников посредством публичного предложения о цене, на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» по адресу сети <https://cdtrf.ru/>.

Согласно сообщению на ЕФРСБ №12970594 от 16.11.2023 Организатор торгов - Финансовый управляющий Федоров Сергей сообщает, что торги, открытые по составу участников посредством публичного предложения о цене, проводимые в период с 06.09.2023 в 15:00 часов по 15.11.2023 15:00, на электронной площадке «Центр дистанционных торгов» по адресу сети <https://cdtrf.ru/> признаны состоявшимися.

К участию в торгах были допущены следующие участники:

- 1) Сторожев Сергей Валерьевич (ИНН 342898935466, заявка от 10.11.2023
- 2) Трегубова Светлана Владимировна ИНН:343511307506, заявка от 10.11.2023

Победителем торгов признан: СТОРОЖЕВ СЕРГЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ (дата рождения 28.01.1972, ИНН:342898955466, адрес регистрации: Волгоградская обл., р.д. Средняя Ахтуба, ул. Тверская, Д.5) так как первый представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которое не ниже начальной цены имущества, установленной для определенного периода проведения торгов.

В связи с тем, что торги были признаны состоявшимися финансовым управляющим 15.11.2023 в 18.35 в электронной форме были направлены победителю торгов протоколы об определении участников торгов а также результатах проведения торгов.

21.11.2023 также посредством электронной почты финансовым управляющим было направлено предложение заключить договор купли-продажи с проектом договора.

22.11.2023 от победителя торгов было получено сообщение о получении им проекта договора купли-продажи.

27.11.2023 посредством электронной почты победитель торгов направил замечания касаясь пункта 5.2 договора купли-продажи, в связи с чем финансовый управляющий внес корректировки в договор и повторно направил проект договора купли продажи.

29.11.2023 финансовым управляющим было направлено сообщение о необходимости подписать договор купли-продажи в электронной форме для осуществления предусмотренных Законом о банкротстве при реализации имущества правил о совершении публикации на ЕФРСБ.

В адрес финансового управляющего 30.11.2023 победителем торгов был направлен подписанный договор купли-продажи, в связи с чем 30.11.2023 на ЕФРСБ

было опубликовано сообщение №13089606.

Также финансовым управляющим посредством почтового отправления с трек-номером 80107590469678 был направлен договор купли-продажи и акт приема-передачи имущества. Данный факт подтверждается почтовым реестром от 29.11.2023.

Так как реализуемое имущество состоит из долей, то в соответствии со ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года №4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного ч. 19 ст. 7.3 указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

В связи с этим финансовым управляющим были направлены документы нотариусу для осуществления регистрационных мероприятий.

Финансовый управляющий получил отказ от нотариуса о нотариальном заключении договора купли-продажи, в связи с отсутствием соблюдения правил ст. 250 и 255 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Как поясняет Организатор торгов, со стороны Заявителя в его сторону также поступила информация об обращении к нотариусу для осуществления сделки, на что также получен отказ от нотариуса по тем же основаниям.

В адрес финансового управляющего поступило исковое заявление Густовой Екатерины Андреевны о переводе прав и обязанностей покупателя объекта по договору купли-продажи недвижимости.

Согласно данному исковому заявлению гражданин Густова Екатерина Андреевна является участником долевой собственности с принадлежащей долей в размере 2/3 на нежилое помещение с кадастровым номером: 34:28:120011:397 и находящийся под ним земельный участок с кадастровым номером: 34:28:120011:30.

Финансовым управляющим установлено, что данные объекты недвижимости, а именно: 1/6 доли на нежилое помещение с кадастровым номером: 34:28:120011:397 и 1/6 доли на находящийся под ним земельный участок с кадастровым номером: 34:28:120011:30, были зарегистрированы за должником Тучиной Натальей Владимировной в процедуре реализации имущества, а именно 19.04.2023.

При направлении документов нотариусу для осуществления регистрационных действий по заключению договора купли-продажи с победителем торгов получена повторная расширенная выписка №КУВИ-001/2023-288156307 от 25.12.2023, согласно которой установлено, что на данное имущество было зарегистрировано 2/3

доли за Густовой Екатериной Андреевной 04.12.2023, чьи права могут быть нарушены при заключении договора по оспариваемым торгам.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" неуведомленный дольщик имущества, имеет право преимущественной покупки по цене, установленной на первоначальных торгах.

Организатор торгов также пояснил, что определением Арбитражного суда Волгоградской области от 26.12.2023 исковое заявление заявителя оставлено без движения до 26.01.2024.

Исходя из вышеизложенного, со стороны Организатора торгов выполнен комплекс действий, установленный Законом о банкротстве, направленный на реализацию имущества должника.

Заявитель на рассмотрении жалобы не присутствовал, доказательств иного не представил.

При таких обстоятельствах довод Заявителя об уклонении Организатора торгов от заключения договора признается необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Сторожева С.В. на действия Федорова С.В. при проведении торгов по реализации имущества должника-банкрота Тучиной Н.В. (объявление о торгах в ЕФРСБ № 12372940 размещено на официальном сайте 05.09.2023) необоснованной.

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

Председатель комиссии

П.Э. Кошманов

Место для подписи:

Кошманов П. Э.

Члены комиссии:

И.К. Маклецова

Место для подписи:

Маклецова И. К.

А.П. Алексеев

Место для подписи:

Алексеев А. П.

