



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-3959/2019

03.12.2019

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 02.09.2019 № 377) в составе:

председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – <...>, личная явка, представитель – <...> (адвокат по ордеру);

организатора торгов – <...> (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101, оф. 16.01), представитель – <...> (доверенность от 03.12.2019 без номера);

оператора электронной площадки - Общество с ограниченной ответственностью «Системы Электронных Торгов» (107143, г. Москва, ул. Вербная, д. 6, стр. 1), явка не обеспечена, надлежаще извещено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-32524 от 25.11.2019) на действия (бездействие) финансового управляющего <...>, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 215426 на сайте - <http://www.selt-online.ru>) в форме публичного предложения по продаже имущества должника: Лот 1 – Квартира, назначение: жилое, площадь 175 кв.м., 16 этаж. Кадастровый № 66:58:0106001:2501, адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Строителей, д. 29, кв. 89; (торги № 215427 на сайте - <http://www.selt-online.ru>) в форме публичного предложения по продаже имущества должника: Лот 1 – Квартира, назначение: жилое, площадь 175 кв.м., 16 этаж. Кадастровый № 66:58:0106001:2502, адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Строителей, д. 29, кв. 90,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 03.12.2019 в 09 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 25975 от 26.11.2019) на электронную почту <...>, заявитель - на электронную почту <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Порядок проведения обязательных торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского законодательства РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (утв. Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, далее – Порядок № 495).

Согласно п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда (п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

В случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд в силу п. 2 ст. 213.24 Закона о банкротстве принимает решение о введении реализации имущества гражданина.

Участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным (п. 1 ст. 213.9 Закона о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.02.2018 по делу № А60-23205/2017 <...> признан несостоятельной (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина. Определением Арбитражного суда Свердловской области от 29.10.2018 по делу № А60-23205/2017 финансовым управляющим утвержден <...>.

В соответствии с п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая им для этих целей специализированная организация.

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия.

Сообщение о проведении торгов в форме публичного предложения было опубликовано на сайте электронной торговой площадки – <http://www.selt-online.ru> (торги

№ 215426, 215427, далее – сайт ЭТП), на сайте ЕФРСБ (номер сообщения - 4075461) - 19.08.2019.

В сообщении о проведении торгов указано, что прием заявок на участие в торгах осуществляется с 19.08.2019 14:00 и заканчивается 23.11.2019 13:59, а также установлены следующие интервалы снижения цены.

Период приема заявок	Размер задатка, руб.	Цена, руб.
с 19.08.2019 14:00 по 23.08.2019 13:59	554 040,00	5 540 400,00
с 24.09.2019 14:00 по 29.09.2019 13:59	526 338,00	5 263 380,00
с 29.09.2019 14:00 по 04.10.2019 13:59	498 636,00	4 986 360,00
с 04.10.2019 14:00 по 09.10.2019 13:59	470 934,00	4 709 340,00
с 09.10.2019 14:00 по 14.10.2019 13:59	443 232,00	4 432 320,00
с 14.10.2019 14:00 по 19.10.2019 13:59	415 530,00	4 155 300,00
с 19.10.2019 14:00 по 24.10.2019 13:59	387 828,00	3 878 280,00
с 24.10.2019 14:00 по 29.10.2019 13:59	360 126,00	3 601 260,00
с 29.10.2019 14:00 по 03.11.2019 13:59	332 424,00	3 324 240,00
с 03.11.2019 14:00 по 08.11.2019 13:59	304 722,00	3 047 220,00
с 08.11.2019 14:00 по 13.11.2019 13:59	277 020,00	2 770 200,00
с 13.11.2019 14:00 по 18.11.2019 13:59	249 318,00	2 493 180,00
с 18.11.2019 14:00 по 23.11.2019 13:59	221 616,00	2 216 160,00

В соответствии с п. 2.6 Порядка № 495 зарегистрированным на электронной площадке лицам присваивается статус организатора торгов, участника торгов.

Организатор торгов в силу п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу от 24.11.2019 об определении участников торгов № 215426 поступила 1 заявка – ООО «Группа Содействия».

Согласно Протоколу от 24.11.2019 об определении участников торгов № 215427 поступило 2 заявки – <...>, ООО «Группа Содействия».

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол от 24.11.2019 о результатах проведения торгов № 215426 и Протокол от 24.11.2019 о результатах проведения торгов № 215427 размещены на сайте ЭТП 24.11.2019 в то время как жалоба <...> направлена адрес Свердловского УФАС России 25.11.2019, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе указывает на то, что в сообщении о проведении торгов указано 2 лота, а именно: Лот № 1 Квартира площадью 175 кв.м., 16 этаж. Кадастровый № 66:58:0106001:2501 (квартира продается с учетом состояния: отсутствует стена между квартирами 89 и 90, отсутствует отделка), Лот № 2 Квартира площадью 175 кв.м., 16 этаж. Кадастровый № 66:58:0106001:2502 (квартира продается с учетом состояния: отсутствует стена между квартирами 89 и 90, отсутствует отделка). Данная информация не соответствует действительности, поскольку данное жилое помещение фактически является единым помещением с вырезанными проемами в несущей стене, что свидетельствует о незаконной перепланировке и реконструкции. При визуальном осмотре объекта торгов выявлены следующие существенные несовпадения с техническим планом: в несущей стене вырезаны два проема, указанная высота потолков в 2,5 м отличается от фактической высоты в 4 м, витраж выполнен без возможности выхода на балкон, фактическое отсутствие межкомнатных перегородок. <...> считает, что публикация противоречит Закону о банкротстве, поскольку не содержит полной информации о предмете торгов, скрывает свойство лотов. ЕФРСБ должен содержать актуальную и достоверную информацию, соответствовать требованиям действующего законодательства. <...> как приобретатель имущества при перерегистрации квартиры будет вынужден понести убытки в связи с возникшими обязательствами вернуть квартиру в первоначальный вид в соответствии с актуальным техническим планом жилого помещения либо произвести узаконение перепланировки и реконструкции.

Организатор торгов пояснил, что согласно ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав. Статьей 8 Закона о регистрации недвижимости установлено, что к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи. Кадастровый номер объекта недвижимости является уникальной характеристикой, позволяющей определить объект недвижимости в качестве

индивидуально-определенной вещи. Таким образом, указанные сведения об объектах недвижимости являются достоверными и достаточными, т.е. отвечают требованиям абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве. Организатор торгов действовал на основании Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества <...>, находящего в залоге у ПАО Сбербанк. Торги проводились в виде открытого аукциона, что позволяет значительно расширить круг лиц, заинтересованных в возможном приобретении указанного имущества. Кроме того, организатор торгов ответил на запрос <...>, указав, что не имеет доступа к помещениям, договариваться об осмотре необходимо с самим должником.

Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества <...>, находящего в залоге у ПАО Сбербанк (утв. начальником управления по работе с проблемными активами юридических лиц Свердловского отделения № 7003 ПАО Сбербанк <...> 21.04.2018), установлен перечень имущества должника:

Номер лота	Наименование имущества	Идентификационные признаки	Адрес	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС / Начальная продажная стоимость
Лот № 1	Квартира, назначение: жилое, площадь 175 кв.м., этаж: 16	Кадастровый (или условный) номер: 66:58:0106001:2501	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Строителей, д. 29, кв. 89	6 156 000,00
Лот № 2	Квартира, назначение: жилое, площадь 175 кв.м., этаж: 16	Кадастровый (или условный) номер: 66:58:0106001:2502	Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Строителей, д. 29, кв. 90	6 156 000,00
Итого:				12 312 000,00

Согласно абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В сообщении о проведении торгов указаны следующие сведения об имуществе должника: Квартира, назначение: жилое, площадь 175 кв.м., 16 этаж. Кадастровый № 66:58:0106001:2501, адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Строителей, д. 29, кв. 89 (квартира продается с учетом состояния: отсутствует стена между квартирами 89 и 90, отсутствует отделка); Квартира, назначение: жилое, площадь 175 кв.м., 16 этаж. Кадастровый № 66:58:0106001:2502, адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Строителей, д. 29, кв. 90 (квартира продается с учетом состояния: отсутствует стена между квартирами 89 и 90, отсутствует отделка).

Действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода, поскольку в сообщении о проведении торгов указаны сведения относительно отсутствия стен между квартирами 89 и 90.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице финансового управляющего <...> нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.