

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-1151/2024 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**06.02.2024 г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего Комиссии,

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя <...>

**в отсутствие <...> уведомленных письмом Московского УФАС России от 31.01.2024 № НП/3758/24,**

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия финансового управляющего <...> (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 13245856, лот №1, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом Челябинского УФАС России от 26.01.2024 № АК/1131/24.

**Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.**

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке:  
<https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, ООО «ОптТорг», которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не

**является препятствием для такого рассмотрения.**

**Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя, ООО «ОптТорг».**

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (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, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности реестр документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

В свою очередь, в силу подпунктов 4 и 7 ст. 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 01.03.2023 № СП/14532/23 порядок рассмотрения жалоб на нарушение процедуры торгов, установленный статьей

18.1 Закона о защите конкуренции, не относится к порядку возбуждения и рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции. Данная позиция соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в судебных актах по делу № АКПИ20-632.

Таким образом, требование части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции об обязательности проведения анализа состояния конкуренции при рассмотрении каждого дела о нарушении антимонопольного законодательства не подлежит применению при рассмотрении жалоб на нарушение процедуры торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом установленный в статье 18.1 Закона о защите конкуренции особый порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров позволяет обеспечить защиту прав и законных интересов участников торгов (участников гражданского оборота).

Важно отметить, что торги представляют собой способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди претендентов как предложивший лучшие условия и в силу этого выигравший торги. Следовательно, проведение торгов вне зависимости от правовых оснований, в соответствии с которыми они проводятся, неразрывно связано с конкуренцией, так как подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов, направленную на обеспечение наиболее выгодных условий для организатора торгов.

Нарушение процедуры проведения торгов может оказывать влияние на результаты торгов и приводить к ущемлению прав и законных интересов не только участников, подавших заявки на участие в торгах, но и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, может являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Аналогичная позиция указана в пункте 4 Обзора практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101.

Соответственно, публичное извещение о проведении торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, обеспечивает возможность подачи заявки на участие в торгах для любого физического и юридического лица.

Необеспечение равных условий для участников при проведении конкурентных процедур, равно как и любое другое нарушение процедуры проведения торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, безусловно свидетельствует об ограничении (возможности ограничения) конкуренции.

Предоставленное участникам или потенциальным участникам торгов право обжалования действий их организаторов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающий ускоренный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, направлено на обеспечение гарантий прав и законных интересов лиц, заинтересованных в обжалуемых торгах.

С учетом изложенного, рассмотрение жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, безусловно связано с защитой публичного интереса, направленного на недопущение ограничения, устранения конкуренции, обеспечение конкуренции на торгах, проводимых в рамках процедуры банкротства.

Кроме того, в соответствии с письмом ФАС России от 13.11.2023 № ГМ/94718/23 в соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиями антимонопольного органа относится рассмотрение жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества. Порядок рассмотрения указанных жалоб регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, антимонопольные органы уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры торгов, если обязательность их проведения прямо предусмотрена законодательством.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в вышеприведенных письмах ФАС России, рассмотрение поданных Заявителем жалоб на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 (далее — Приказ №495) утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Согласно пункту 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 (далее — ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 25.11.2022г. по делу № А76-

26050/22 <...> признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества физического лица.

В соответствии с указанным извещением дата публикации объявления о проведении открытого аукциона в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 19.12.2023 (далее — Сообщение).

Предметом Торгов являлось следующее имущество:

1. Нежилое помещение, общей площадью 131.3 кв.м., расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 33, пом. 7, кадастровый номер 74:36:0414005:425.

Начальная цена — 6 500 000,00 руб.

Согласно доводам Жалобы нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в отсутствии указания порядка ознакомления с имуществом должника в Сообщении, неознакомлении Заявителя, а также неправомерном указании в качестве организатора торгов в Сообщении ООО «ОптТорг».

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобах и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. Относительно отсутствия порядка ознакомления Комиссия установила следующее.

По мнению Заявителя, Сообщение не содержит информации о порядке ознакомления с имуществом. Заявитель отмечает, что указанная в Сообщении информация не является достаточной, поскольку не отражает сам порядок ознакомления с имуществом.

Комиссия установила, что согласно Сообщению: «С имуществом можно ознакомиться в рабочие дни по согласованию с организатором торгов, почтовый адрес:<...>

Доп. информацию можно получить с момента публикации сообщения о торгах и до окончания периода приема заявок по будням с 10:00 до 17:00 (московское время) по адресу: <...>

Согласно части 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, Комиссия установила, что Сообщение содержит порядок ознакомления с имуществом в достаточном объеме, в связи с чем в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения Закона о банкротстве.

В свою очередь, Заявителем не было указано, какие именно положения, кроме указанных в Сообщении, должны содержать порядок ознакомления.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы в указанной части.

2. Относительно неознакомления Заявителя с реализуемым имуществом Комиссия установила следующее.

Заявитель указал, что 21.01.2023 и 22.01.2023 им были направлены запросы об ознакомлении с документами на реализуемое имущество в адрес Организатора торгов. В ответ на указанные запросы ему были направлены документы, опубликованные в Сообщении, а также свидетельство о регистрации права от 29.01.2013.

Также 22.01.2024 Заявителем был получен ответ, что реализуемое имущество является арендованным имуществом, осмотр которого возможен в любое время.

Заявитель указывает, что им была предпринята попытка ознакомления с имуществом, однако лица, находящиеся в помещении, отказали в его осмотре в полном объеме, Заявителем была осмотрена только та часть помещения, которая находится в общем доступе.

Таким образом, по мнению Заявителем, финансовым управляющим не исполнено требование о предоставлении правоустанавливающей документации на реализуемый объект, документов, подтверждающих перевод помещения из жилого помещения в нежилое, договора с действующим арендатором помещения, а также в Сообщении не указаны существующие обременения на объект.

В свою очередь Организатор торгов пояснил, что при публикации Сообщения был размещен исчерпывающий перечень документов, необходимый потенциальному покупателю для принятия решения об участии в Торгах, а также им были сообщены Заявителю контактные данные собственника реализуемого имущества.

Комиссией также были запрошены (исх. от 31.01.2024 №НП/3758/24) у Организатора торгов копии правоустанавливающих документов на Объект (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве собственности и т. п.). Вместе с тем запрошенные документы Организатором торгов не были представлены, а на заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что их предоставление является нецелесообразным для рассмотрения Жалобы по существу.

Комиссия указывает, что согласно части 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить ознакомление потенциальных участников Торгов с имуществом и документами на него.

Также согласно пункту 3.9 Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, находящегося в залоге у ПАО «ЧЕЛИНДБАНК», в деле о банкротстве должника <...>, утвержденного управляющим Советским дополнительным офисом ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» Леоновой Н.А. 13.07.2023 (далее — Положение) с момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества \ лота и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе \ лоте.

Вместе с тем Организатором торгов не была надлежащим образом исполнена обязанность по ознакомлению Заявителя с имуществом, а на заседание Комиссии не представлено доказательств невозможности исполнения данной обязанности, в связи с чем в действиях Организатора торгов усматриваются нарушения части 9 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 3.9 Положения.

Также Комиссией было установлено, что на реализуемый объект заключен договор аренды от 22.11.2023 сроком действия до окончания торгов.

При этом информации о наличии указанного договора аренды или иных обременений в Сообщении не содержится.

Вместе с тем в соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве Сообщение должно содержать полную информацию об имуществе.

Согласно части 19 статьи 110 Закона о банкротстве обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Таким образом, в связи с неуказанием в Сообщении информации наличия

договора аренды реализуемого имущества Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушения части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

3. Относительно правомерности указания в Сообщении ООО «ОптТорг» в качестве организатора торгов Комиссия установила следующее.

Заявитель указывает, что согласно Положению Организатором торгов является Бобровская Л.В., вместе с тем в Сообщении организатором торгов указан ООО «ОптТорг», что не предусмотрено Положением, не согласовано залоговым кредитором, собранием кредиторов и арбитражным судом. По мнению Заявителя, незаконная передача полномочий ООО «ОптТорг» ставит под угрозу законность всех юридически значимых действий и документов для регистрации перехода права покупателю, закладывает безусловные основания для признания торгов недействительными.

В свою очередь Организатор торгов пояснил, что ООО «ОптТорг» является организатором торгов на безвозмездной основе, в связи с чем документально делегирование полномочий организатора торгов от финансового управляющего <...> в адрес ООО «ОптТорг» не оформлялось.

Комиссия установила, что согласно пункту 1.2 Положения Организатором торгов является финансовый управляющий <...>

В соответствии с частью 8 статьи 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.

Согласно части 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Таким образом, в качестве организатора торгов привлекается специализированная организация на возмездной основе, полномочия которой закрепляются договором и Положением.

В настоящем случае согласно Положению Организатором торгов является <...> полномочия иного лица не были закреплены, в связи с чем указания на другого организатора торгов в документации о Торгах неправомерны.

В силу изложенного, указание ООО «ОптТорг» в качестве организатора торгов

приводит к ограничению конкуренции, поскольку вводит потенциальных участников торгов в заблуждение относительно полномочий указанного лица на проведение Торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушения части 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы в указанной части и необходимости выдачи предписания о внесении изменений в Сообщение.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 8-10 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 3.9 Положения.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.