

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-10475/2023 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

22.08.2023

г. Москва

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

<.....>

членов Комиссии:

<.....>

<.....>

при участии посредством видеоконференцсвязи <.....>.,

в отсутствие <.....>, извещенного надлежащим образом письмами Московского УФАС России от 14.08.2023 № ЕИ/34499/23,

рассмотрев жалобу <.....> (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего <.....> (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 11692967, лот № 1, №11693343, №12066075) (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.

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 в назначенное время, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, которому направлялось уведомление о

переносе рассмотрения жалобы, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя.

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.

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, 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», 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 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 № 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.

Таким образом, при осуществлении полномочий по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов и подготовке решений по результатам рассмотрения таких жалоб территориальным органам ФАС России необходимо применять позицию, изложенную в настоящем письме.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в вышеприведенном письме ФАС России, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 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.

Решением Арбитражного Суда Московской области (резюлютивная часть объявлена 02.04.2018г.) по делу № А41-62824/2017 <.....> признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-62824/17 от 08.06.2021 утверждена финансовым управляющим <.....>, член САУ СРО «Дело».

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № 11692967, лот № 1 от 09.06.2023).

Предмет торгов:

Лот № 1: Земельный участок, Назначение: для индивидуального жилищного строительства, Кадастровый номер: 50:21:0010138:46; Площадь: 2100 кв. м., Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Земли населенных пунктов, Адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ленинский, г. Видное, ул. Вокзальная, уч. №50/7.

Здание, Назначение: жилой дом, Кадастровый номер: 50:21:0010139:269, Площадь: 587, 6 кв.м.; Адрес: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Вокзальная, д. 54.

Здание, Назначение: нежилое здание, Кадастровый номер: 50:21:0010156:322, Площадь: 127, 9 кв.м., Адрес: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Вокзальная, д. 54.

Вид торгов: Публичное предложение.

Дата и время начала подачи заявок: 10.06.2023 12:00 (Московское время МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 03.08.2023 12:00 (Московское время МСК)

Дата и время торгов: 03.08.2023 12:00 (Московское время МСК)

Информация о снижении цены:

Срок действия публичного предложения – 55 (пятьдесят пять) календарных дней, с 12-00 10.06.2023г по 12-00 14.06.2023г начальная цена 47 600 000 руб., дальше начальная цена снижается:

1. с 12-00 15.06.2023г по 12-00 19.06.2023 – 46 648 000 руб.
2. с 12-00 20.06.2023г по 12-00 24.06.2023 – 45 696 000 руб.;
3. с 12-00 25.06.2023г по 12-00 29.06.2023 – 44 744 000 руб.
4. с 12-00 30.06.2023г по 12-00 04.07.2023 – 43 792 000 руб.
5. с 12-00 05.07.2023г по 12-00 09.07.2023 – 42 840 000 руб.
6. с 12-00 10.07.2023г по 12-00 14.07.2023 – 41 888 000 руб.
7. с 12-00 15.07.2023г по 12-00 19.07.2023 – 40 936 000 руб.
8. с 12-00 20.07.2023г по 12-00 24.07.2023 – 39 984 000 руб.

9. с 12-00 25.07.2023г по 12-00 29.07.2023 – 39 032 000 руб.

10. с 12-00 30.07.2023г по 12-00 03.08.2023 – 38 080 000 руб.

Согласно доводам жалобы Заявитель выражает несогласие с решением Организатора торгов о приостановлении торгов, учитывая наличие двух заявок, включая заявку Заявителя, поданных на 9 этапе снижения цены.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и запрашиваемые материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что основанием приостановления торгов послужили следующие обстоятельства.

Подольским городским судом Московской области вынесено постановление о наложении ареста на имущество <.....> в рамках уголовного дела №1-357/2023 от 18.05.2023.

Вместе с тем, как пояснил Организатор торгов, на момент рассмотрения Подольским городским судом Московской области ходатайства обвинителя о наложении ареста на имущество <.....>, финансовый управляющий <.....> не была привлечена в качестве третьего лица. Суд не был проинформирован о том, что в отношении обвиняемых введена процедура банкротства.

В связи с чем, Организатором торгов в коллегия по уголовным делам Московского областного суда была направлена апелляционная жалоба на Постановление о наложении ареста на имущество от 18.05.2023.

На момент публикации сообщения о проведении очередных торгов в форме публичного предложения по продаже имущества Должника, постановление Подольского городского суда Московской области по делу №1-357/2023 не вступило в законную силу.

В связи с чем, 27.07.2023 Организатором торгов принято решение о приостановлении торгов ввиду следующих обстоятельств:

1. Организатору торгов поступила информация об отказе Московским областным судом в удовлетворении апелляционной жалобы на Постановление о наложении ареста на имущество <.....>

2. Организатору торгов поступило письмо от <.....> 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».

3. Потенциальным участникам не был предоставлен доступ к объектам недвижимости Должника, поскольку на данный момент на земельном участке проводятся мероприятия по уточнению расположения объектов имущества

должника.

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.

Согласно части 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; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия.

Таким образом, учитывая вышеуказанные обстоятельства, Организатору торгов необходимо в сообщении о проведении торгов указать информацию о наличии обременений в отношении реализуемого имущества.

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 устранению 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.

Вместе с тем в данном случае приостановление торгов содержит обоснованную причину и не влечет за собой ограничение конкуренции.

При этом, Комиссия отмечает, что нормы Закона о банкротстве носят диспозитивный характер, что означает, что приостановление торгов в случае необходимости, не запрещается данным законодательством.

Комиссия считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с определением Верховного суда от 26.04.2022 № 309-ЭС21-27706 по

делу № А34-2459/2010 реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры – наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о несостоятельности (банкротстве)). Действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получение максимальной выручки (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.03.2022 № 305-ЭС21-21247).

При этом Комиссия также обращает внимание, что в соответствии с определением Верховного суда от 26.04.2022 № 309-ЭС21-27706 по делу № А34-2459/2010 осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в рамках дел о банкротстве, в каждом случае требует обоснования со стороны антимонопольного органа с точки зрения реализации целей Закона о защите конкуренции.

В настоящем случае Комиссией установлено, что у Организатора торгов имелись обоснованные сомнения, что реализуемое имущество на момент продажи может не соответствовать информации, заявленной в документации о торгах, что являлось основанием для приостановления торгов.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств ограничения конкуренции.

Вместе с тем 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, 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.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 04.08.2023 № ЕИ/33235/23, от 14.08.2023 № ЕИ/34499/23.

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