

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной  
службы**

**по Забайкальскому краю**

ул. Лермонтова, 14, а/я 803,

г. Чита, Забайкальский край, 672000

тел. (3022) 35-18-41, факс (3022) 32-12-31

e-mail: to75@fas.gov.ru

16.04.2019 № 02-05-1386

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ**

Резолютивная  
часть  
решения  
г.  
Чита

объявлена  
15  
апреля  
2019  
года,

решение  
в  
полном  
объеме

изготовлено  
16  
апреля  
2019  
года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № 10 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – руководитель управления;

Члены Комиссии:

, главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

, ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы,

в присутствии:

-заявителя –

- организатора торгов –

**рассмотрев жалобу ИП <.....> (ИНН 753601401660) на действия арбитражного управляющего <.....> (ИНН753401445324) (далее – Организатор торгов) члена «<.....>», при проведении открытых торгов в форме публичного предложения №0044941 по реализации имущества, признанной банкротом решением Арбитражного суда Забайкальского края от 26 декабря 2016 года, в порядке предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,**

#### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Забайкальского УФАС России (перенаправлено ФАС России) поступила жалоба ИП <.....> В. (далее - Заявитель) на действия арбитражного управляющего <.....>.О. (ИНН 753401445324) (далее – Организатор торгов) члена «<.....>«М<.....>», при проведении открытых торгов в форме публичного предложения №0044941 по реализации имущества - квартиры, расположенной по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. <.....>, признанной банкротом определением Арбитражного суда Забайкальского края от 26 декабря 2016 года по делу N А78-11385/2016. Решением Арбитражного суда Забайкальского края от 26 декабря 2016 года гражданка <.....> В. признана банкротом, в отношении её открыта процедура реструктуризации долгов гражданина. Решением суда от 11 апреля 2017 года в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина.

**Из жалобы следует, что 13.11.2018, на сайте <http://bankrupt.centerr.ru> размещено сообщение № 1617650 о проведении открытых торгов в форме публичного предложения по реализации имущества ИП <.....>В. (ИНН 753601401660).**

**Форма торга по составу участников:      Открытая;                      Дата начала первого**

**интервала: 19.11.2018 00:00; Дата окончания последнего интервала: 15.02.2019 00:00; Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании: 20.10.2018; Дата размещения сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве: 20.10.2018 (номер сообщения в ЕФРСБ: 3137972); Наименование: Квартира; Дополнительные сведения: <.....> Основание для проведения торгов (реквизиты судебного акта арбитражного суда): Определение Арбитражного суда Забайкальского края от 28.11.2017 года по Делу №А78-11385/2016**

Подробная информация указана на электронной площадке по адресу <http://bankrupt.centerr.ru>. Также извещение о проведении торгов было опубликовано, согласно сведениям сайта <https://bankruptcy.kommersant.ru>, в официальном издании – газете «Коммерсант» - 20.10.2018, и в ЕФРСБ – 20.10.2018

**Размер задатка - 10 (десять) процентов от начальной стоимости имущества. Начальная цена, руб.: 9 961 200,00.**

**Цена на интервале задается как цена на предыдущем интервале минус процент снижения от начальной цены. График снижения цены по каждому лоту указан на электронной площадке по адресу <http://bankrupt.centerr.ru>.**

Заявитель указывает, что извещение о проведении торгов № 0044941 от 13.11.2018 было опубликовано за 7 дней до проведения торгов, что нарушает порядок проведения процедуры торгов в форме публичного предложения. Заявитель ссылается на статью 448 ГК РФ, согласно положениям которой, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации. Из содержания жалобы следует, что допущенное организатором торгов финансовым управляющим <.....>.О. нарушение приводит к тому, что в торгах на сегодняшний день никто не принял участие, а цена упала. <.....> О. сообщает устно, что имеются потенциальные покупатели, а на сайте Центра реализации торгов информации не имеется. <.....>.О., <.....> И. умышленно удалили данную информацию, чтобы продать квартиру по низкой цене, через подставных лиц самим себе. В дальнейшем получить от этого финансовую выгоду.

На момент проведения торгов, согласно поступившей жалобе, до 15.02.2019г. несколько потенциальных покупателей не смогли своевременно внести задаток и принять участие в торгах, Указанное обстоятельство непосредственно затрагивает интересы должника, заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену, выявленную в ходе представления конкурирующих заявок.

Отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица.

Из жалобы следует:

- содержание опубликованного извещения, не соответствует требованиям названной нормы закона, поскольку не содержало сведений о форме проведения торгов и о порядке оформления участия в них;
- извещение о проведении торгов было сделано только в Центре реализации, между тем вся необходимая информация (перечень объектов недвижимости, их характеристики, данные о первоначальной цене, месте, времени и правилах проведения торгов) - значительная по объему, сложная для восприятия, так как многие не знают, как работать и обращаться в Центр реализации;
- согласно закону, извещение должно было в обязательном порядке быть опубликовано в местной периодической печати и организатор торгов обязан был донести информацию до потенциальных участников торгов, а именно: посредством опубликования ее в печати;
- в местной периодической печати, специальных информационных изданиях, публикующих сведения о продаже объектов недвижимости, объявления о проведении торгов не публиковались. Информация о проводимых публичных торгах в нарушение статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации оказалась практически недоступной для лиц, потенциально заинтересованных в приобретении реализуемого имущества;

Также в жалобе указано, что торги как организованные с нарушением правил их подготовки, установленных, ст. ст. 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, подлежат признанию недействительными в соответствии со ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации. В связи с тем, что предметом торгов является недвижимое имущество, объявление, являющееся офертой, в соответствии с требованиями ст. ст. 435 и 554 ГК РФ, должно содержать существенные условия договора. Это сведения, позволяющие достоверно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю - победителю торгов, в том числе данные, определяющие расположение объектов в составе комплекса. Объявление о проведении торгов таких данных не содержит. Поскольку указанное объявление противоречит действующему законодательству, его нельзя признать надлежащей офертой, так как оно не соответствует ее признакам, прописанным в ст. 435 ГК РФ, а именно определенности и признаку наличия существенных условий договора. Несоответствие подготовки и организации предстоящих торгов действующему законодательству сделало невозможным участие в них потенциальных покупателей в силу явной возможности признания их незаконными и, как следствие, недействительности заключенного договора с победителем.

Заявитель полагает, что в дальнейшем, вступив в преступный сговор <.....> С., <.....> О. и <.....> П. умышленно, имея умысел и мотив - отказали <.....> В. в заключение мирового соглашения на общем собрании кредиторов от 15.02.2019 года, при этом совершили преступление.

Таким образом, на основании вышеизложенного заявитель в соответствии со ст. 435, 447 - 449 и 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, АПК РФ, ФЗ «О банкротстве», Постановлением Правительства РФ от 24.05.2014 N 480 (ред. от 25.09.2018) «О торгах (аукционах, конкурсах) на получение лицензии на оказание

услуг связи» (вместе с «Правилами проведения торгов (аукциона, конкурса) на получение лицензии на оказание услуг связи»), нормами ФЗ «О банкротстве», УПК РФ и УК РФ, Положением о ФАС РФ, ФЗ № 135 -ФЗ «О защите конкуренции», и нормами законодательства РФ

ПРОСИТ:

1. Признать недействительными организацию и проведение публичных торгов по продаже следующего недвижимого имущества: 5-ти комнатная квартира, расположенная по адресу: Забайкальский кран, <.....>, квартира 15 принадлежащую должнику <.....> <.....>; - привлечь организатора торгов финансового управляющего <.....> <.....> и арбитражного управляющего Кредитного потребительского кооператива «<.....>развития» <.....>- к ответственности;

2. Признать незаконным извещение о проведении публичных торгов от 13.11.2018г. № 0044941 и начала торгов от 19.11.2018г., в связи с нарушением норм закона - виновных в нарушении законодательства финансового управляющего <.....> О. и арбитражного управляющего <.....> С. - привлечь к ответственности;

3 . Провести процессуальную проверку для передачи материалов проверки в следственные органы для возбуждения уголовного дела по статьям 159, 163 УК РФ в отношении арбитражного управляющего <.....> «<.....> развития» <.....>, финансового управляющего должника ИП <.....>.В. - <.....> <.....>, представителя кредитора <.....>- <.....>.Н. - <.....>а <.....>, самого кредитора, от имени которого действует представитель - <.....>-<.....> - привлечь виновных ответственности;

4. Провести процессуальную проверку в отношении арбитражного управляющего КПК «<.....>» <.....>С. и финансового управляющего <.....> И.О. для привлечения к уголовной ответственности арбитражного и финансового управляющего при неправомерных действиях при банкротстве;

5. Провести проверку по факту состоявшихся публичных торгов через центр реализации и привлечь к уголовной ответственности при неправомерных действиях при банкротстве и вымогательстве денежных средств в процедуре банкротства незаконным путем, в связи с тем, что на электронной площадке и сайте «Центра реализации» отсутствует вся информация о победителях, поступивших денежных средствах, определения победителя и намерения заключить договор купли-продажи с победителем, поступлении денежных средств на специальный счет для участия в торгах, поступлении денежных средств для оплаты по договору купли - продажи, соблюдении сроков организации торгов, извещение надлежащим образом, окончание торгов 14.02.2019 года и определение победителя - привлечь виновных к уголовной, административной ответственности арбитражного управляющего <... ..> и финансового управляющего <.....> <.....>, при неправомерных действиях при банкротстве и проведении публичных торгов, злоупотреблении правом и введении в заблуждение судебные инстанции и правоохранительные органы.

6. Принять все меры для привлечения арбитражного управляющего и финансового управляющего к ответственности.

## 7. Взять заявление на особый контроль Руководителем ФАС РФ <.....>

Рассмотрев представленные документы, заслушав объяснения присутствующих сторон, Комиссия Забайкальского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 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.

В соответствии с частью 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.

С учетом вышеприведенных нормативных положений следует, что антимонопольный орган правомочен рассматривать жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Организатором торгов <.....>. представлены письменные возражения по жалобе. В поступившем возражении указано следующее.

Согласно п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Как установлено пп. 2 п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве, при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по

продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Закон о банкротстве в процедуре реализации имущества не устанавливает 30-дневного срока для размещения сообщения о продаже имущества должника путем публичного предложения, поскольку такая продажа после несостоявшихся торгов по постоянно снижающейся цене направлена на то, чтобы реализовать имущество, полностью или частично погасить требования кредиторов и завершить процедуру конкурсного производства. Продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, при отсутствии предложений других участников торгов, а не датой проведения торгов.

При этом организатором торгов 20.10.2019 г., т.е. за тридцать дней до начала проведения торгов, извещение о проведении торгов было опубликовано на сайте ЕФРСБ и в газете «Коммерсантъ».

В указанных сообщениях информация была раскрыта строго в соответствии со ст. 110 Закона о банкротстве.

В ответ на доводы заявителя о не опубликовании объявления в местном органе печати сообщаю, что еще 02.06.2016г. вступили в силу изменения в Законе о банкротстве, упразднившие данную обязанность.

На сайте электронной площадки объявление размещено 13.11.2018 года, регистрация на торговой площадке и изготовление ЭЦП по времени занимает от одного до четырех дней, т.е. все заинтересованные в участии в торгах успевали принять участие уже на первом этапе торгов.

В торгах, проводимых посредством публичного предложения, интервалами определены лишь снижение цены и цена отсечения (минимальная цена), верхней границы нет, т.е. на любом интервале покупатель мог предложить цену выше минимальной цены на данном интервале и выше начальной стоимости имущества в целом.

Торги проводились на электронной площадке «Центр реализации». Вся информация о торгах находится в открытом доступе. Потенциальным участникам торгов не составляло никакого труда найти данные торги, посмотреть информацию о продаваемой квартире и принять участие в них. В сообщениях о проведении торгов указаны мой мобильный номер телефона, городской номер телефона, адрес офиса и электронной почты, все потенциальные покупатели имели возможность связаться со мной и уточнить все имеющиеся вопросы.

На сайте электронной площадки указан номер технической поддержки, которая

помогает зарегистрироваться и принять участие в торгах, также существуют различные организации, которые берут на себя всю работу по участию в торгах. Таким образом, считаю необоснованными доводы о том, что кто-то из потенциальных покупателей не смог принять участие в торгах или ознакомиться с характеристиками имущества.

При размещении объявления на электронной площадке, организатор торгов поэтапно заносит все необходимые сведения об объекте, о порядке представления заявок, стоимости лота и так далее. Объявление проходит проверку программным комплексом электронной площадки, как при заполнении, так и после его подписания организатором торгов. Только после прохождения проверки объявление публикуется для всеобщего просмотра. Организатор торгов не имеет возможности добавлять, удалять либо редактировать информацию о торгах, размещенную на площадке, после её опубликования, также не имеет возможности добавлять или удалять какие-либо файлы.

Из заявления <.....>. следует, что мною были удалены сведения о заявках, сообщая, что у меня нет технической возможности удалять заявки. Организатор торгов видит поступившие заявки только после окончания определенного интервала снижения цены предложения, после чего он проверяет наличие задатка к этим заявкам и принимает решение о допуске или не допуске данных заявок. Допуск заявок оформляется протоколом, который размещается в сети Интернет. Сведения о количестве поступивших заявок публикуются электронной площадкой на ЕФРСБ и никак не могут быть удалены организатором торгов. Мною говорилось <.....>. о том, что есть интересующиеся продаваемым имуществом, но заявки они не подавали.

В настоящее время проведено трое торгов, из которых два - аукциона, и один - публичное предложение. Последние торги признаны состоявшимися, но договор с покупателем не заключен из-за действий <.....>

На протяжении всей процедуры банкротства <.....> активно препятствовала проведению торгов. Так <.....>. препятствовала утверждению положения о порядке реализации заложенного имущества, после утверждения положения АС Забайкальского края, оспаривала в Четвертом апелляционном арбитражном суде уже утвержденное с учетом её требований положение. Ранее уже оспаривала организацию и проведение первых торгов, Арбитражным судом Забайкальского края <.....>. было отказано в удовлетворении жалобы. При этом все жалобы и исковые заявления, подаются в последние дни установленных сроков. Таким образом, <.....>. всячески затягивает процесс реализации имущества, препятствует переходу от одних торгов к другим. Препятствует доступу в квартиру финансовому управляющему для проведения описи имущества. В ходе проведения последних торгов ко мне неоднократно обращались потенциальные покупатели, с просьбой предоставить доступ в квартиру для осмотра, при этом <.....> отказывала в доступе в квартиру, ссылаясь на то, что ее нет в городе, не отвечала на звонки потенциальных участников торгов, а с начала декабря 2018 года и до конца января 2019 года вообще перестала выходить на связь. В настоящее время квартира не продана, т.к. единственный участник торгов отказался заключать договор из-за действий <.....>.

В своем заявлении Должник пишет, что я умышленно не заключил мировое соглашение с кредиторами. Настоящим сообщаю, что напротив я, как финансовый управляющий, заинтересован в заключении мирового соглашения, так как это позволит урегулировать все споры между Должником и кредиторами и мирно прекратить процедуру банкротства. После получения заявления <.....>. о намерении заключить мировое соглашение летом 2018 года мною был разработан проект мирового соглашения, удалось убедить некоторых кредиторов снизить сумму задолженности <.....>., некоторых кредиторов - убрать сумму штрафов и неустоек (в общей сложности более чем на 1,5 млн. рублей), было проведено три собрания кредиторов. На двух собраниях (июль и сентябрь 2018 года) большинством голосов (в том числе КПК «<.....>») было принято решение о заключении мирового соглашения. Соглашение не было утверждено Арбитражным судом. В феврале 2019 г. по просьбе <.....>. мною было проведено 3-е собрание кредиторов. С заявлением о проведении собрания кредиторов и заключении мирового соглашения должник обратился в конце января 2019 года, в это время торги по реализации имущества Должника уже подходили к завершению. При этом в период всей процедуры банкротства Должник не предпринял ни малейших шагов для погашения задолженности перед кредиторами. На третьем собрании кредиторов было принято решение мировое соглашение не заключать. Также сообщаю, что я как финансовый управляющий право для голосования не имею, таким образом голосовать ни «ЗА», ни «ПРОТИВ» не мог.

**В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона о банкротстве данный Закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.**

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве, продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве, при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

**1. Относительно доводов заявителя о ненадлежащем содержании извещения о**

проведении торгов, а именно об отсутствии в нем сведений о форме проведения торгов и об оформлении участия в торгах, Забайкальское УФАС России сообщает следующее.

Согласно положениям п.п. 4, 4.1 ст. 138, п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110, указываются:

- величина снижения начальной цены продажи имущества должника;
- срок, по истечении которого последовательно снижается начальная указанная цена.

На основании п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже 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;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Согласно извещению, предмет лота № 1 – право (требование) в отношении должника ИП <.....> <.....>. Дополнительные сведения: квартира, адрес: Забайкальский край, <.....>, на момент проведения торгов, в квартире проживает два человека. Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании: 20.10.2018; Дата размещения сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве: 20.10.2018.

Начальная цена лота составляет 9 961 200 рублей 00 копеек.

Дата и время начала подачи заявок – 19.11.2018, 00 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок – 14.02.2019, 23 часа 59 минут.

Срок действия публичного предложения – 87 календарных дней.

Заявки на участие в торгах принимаются оператором электронной площадки по адресу: <https://bankrupt.centerr.ru> с 19.11.2018 00 часов 00 минут до 14.02.2019 23 часа 59 минут. Срок действия публичного предложения составляет 87 календарных дней.

При отсутствии с 19.11.2018 00 часов 00 минут по 25.11.2018 23 часов 59 минут заявок на участие в торгах путем публичного предложения, содержащих предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, цена продажи подлежит снижению на 5% от начальной цены имущества на повторных торгах каждые 7 календарных дней.

Цена предложения не может быть снижена более чем на 50 (пятьдесят) процентов от цены первоначального предложения.

Размер задатка – 10% от цены, установленной для данного периода публичного предложения.

Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых заявителями документов и требования к их оформлению: к участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, приведенным в сообщении о проведении торгов, задатки которых поступили на счет должника в установленный срок. Одно лицо может подать только одну заявку на участие в торгах в отношении каждого предмета конкурса (лота). Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки. Подача заявки на участие в торгах означает согласие на покупку имущества выставленного на торги по цене не ниже указанной в заявке. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в

форме электронного документа. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя. сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов: выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя. Заявка, не содержащая указанных сведений, либо содержащая неполные или недостоверные сведения, признается не поданной.

Порядок и критерии определения победителя торгов: право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Порядок ознакомления с имуществом: Ознакомиться с имуществом можно по адресу: Забайкальский край, <.....>. Предварительно согласовав время ознакомления с финансовым управляющим и Должником.

Порядок и срок заключения договора купли-продажи: победитель торгов должен подписать договор купли-продажи в течение 5 дней со дня получения предложения от арбитражного управляющего о заключении такого договора. Реквизиты счета: Счет № 4<.....> ПАО Сбербанк доп. офис №<.....>/ Корр./счет № 3<.....> БИК 047<.....>.

Сроки платежей, реквизиты счетов: оплата стоимости лота осуществляется в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи.

Всего публичное предложение состояло из 11 периодов снижения начальной цены.

На основании изложенного, вывод об отсутствии в извещении о проведении торгов информации о форме проведения торгов и об оформлении участия в торгах, не находит своего подтверждения.

2. Относительно довода заявителя о сокращении организатором торгов сроков на принятие заявок, Забайкальское УФАС России сообщает следующее.

Согласно п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения (абзац первый).

Как установлено пп. 2 п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве, при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

На основании 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.

Таким образом, исходя из анализа приведенных норм, следует, что Законом о банкротстве в процедуре конкурсного производства не установлено 30-дневного срока для размещения сообщения о продаже имущества должника путем публичного предложения, поскольку такая продажа после дважды не состоявшихся торгов по постоянно снижающейся цене направлена на то, чтобы

реализовать имущество, полностью или частично погасить требования кредиторов и завершить процедуру конкурсного производства. Продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов. Установление для каждого публичного предложения 30-дневного срока для публикации приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению расходов в конкурсном производстве. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

### **3. Довод заявителя о не опубликовании извещения о проведении торгов посредством публичного предложения в местном периодическом печатном издании.**

Согласно пункта 9 статьи 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 Закона о банкротстве. Сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с Законом о банкротстве, 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 (пункт 1 статьи 28 Закона о банкротстве). Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 31049-р газета «Коммерсантъ» определена в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве, в соответствии со статьей 28 Закона о банкротстве.

Перечень сведений, подлежащих обязательному опубликованию в деле о банкротстве гражданина, установлен пунктом 2 статьи 213.7 Закона о банкротстве. В частности, в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве гражданина, обязательному опубликованию подлежат сведения и проведении торгов по продаже имущества гражданина и результатах проведенных торгов.

Вместе с тем, в силу пункта 1 статьи 213.7 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с главой 10 «Банкротство гражданина», опубликовываются путем их включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и не подлежат опубликованию в официальном издании, за исключением сведений о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов, а также о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина.

В материалах рассмотрения жалобы имеются доказательства размещения сообщения о проведении обжалуемых торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Комиссия также отмечает, что необходимость публикации сообщения о

проведении торгов в печатном органе по месту нахождения должника исключена Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 02.06.2016.

Указанные действия соотносятся с абзацем 2 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве, обязывающего организатора торгов осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей, с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с Законом о банкротстве, 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.

Как указано выше, в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р «Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» во исполнение статьи 28 Закона о банкротстве газета «Коммерсантъ» определена в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве.

**Комиссией Забайкальского УФАС России установлено, что сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 20.10.2018, а также на официальном сайте газеты «Коммерсантъ», расположенном в сети «Интернет» по адресу: «<https://bankruptcy.kommersant.ru>» также 20.10.2018.**

Таким образом, поскольку обязанность публикации сообщения о проведении торгов по продаже имущества должника в печатном издании по месту нахождения должника законодательно не установлена, Комиссия признает довод жалобы несостоятельным, поскольку он основан на неверном толковании требований Закона о банкротстве.

Учитывая изложенное, Комиссия Забайкальского УФАС России приходит к выводу, что при публикации сообщения о проведении торгов Организатор торгов действовал в соответствии с Законом о банкротстве.

**4. Относительно указания заявителя об умышленном удалении информации об участниках торгов, организатором торгов.**

Согласно пункту 20 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон «О банкротстве») порядок проведения торгов в электронной форме, требования 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, утверждаются регулирующим органом. В силу положений подпункта «б» пункта 1.3. 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 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495) оператор электронной площадки должен обеспечивать защиту информации, содержащейся в заявках на участие в торгах, иных документах, представляемых участниками торгов, в том числе сохранность этой информации, предупреждение и пресечение уничтожения информации, ее несанкционированных изменения и (или) копирования, нарушения штатного режима обработки информации, включая технологическое взаимодействие с другими информационными системами, в том числе путем применения мер по защите информации, обеспечивающих защиту информации, содержащейся на электронной площадке, от несанкционированного доступа.

Согласно пункту 4.1. Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2015 г. N 495 «Об утверждении Порядка 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России», для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве) и настоящим пунктом, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Пункт 4.2. указанного порядка, гласит, что в течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

Из пункта 5.2. следует, что при проведении торгов в форме публичного предложения определение участников торгов осуществляется с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом.

Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера

регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

-завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, указанного в абзаце шестом пункта 6.1.3 настоящего Порядка;

-окончания периода проведения торгов.

Следовательно, вышеуказанный довод <.....> о возможном удалении заявок на участие в торгах <.....>., является необоснованным и не находит своего подтверждения.

5. Относительно доводов заявителя об отсутствии в извещении, о проведении торгов, данных, определяющих расположение объектов в составе комплекса в соответствии с требованиями ст. ст. 435 и 554 («в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества») ГК РФ и об отсутствии сведений о форме проведения торгов и о порядке оформления участия в них.

В силу ст. 420-447 Гражданского Кодекса Российской Федерации, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения и считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта). Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. При этом, акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Таким образом, действия организатора торгов по опубликованию проекта

договора купли-продажи объекта, передача прав на который является предметом торгов в составе извещения о проведении конкурса по смыслу ГК РФ являются офертой, которая должна содержать все существенные условия такого договора. При этом, реализация действий потенциальными участниками, направленные на участие в торгах (представление заявки и документов, оплата задатка) являются акцептом.

В рассматриваемом извещении о проведении торгов посредством публичного предложения, среди прочего размещена следующая информация: «предмет лота № 1 – право (требование) в отношении должника ИП <.....>. Дополнительные сведения: квартира, адрес: Забайкальский край, <.....>, на момент проведения торгов, в квартире проживает два человека», форма торгов по составу участников: открытая. Также в указанном извещении размещена информация о начальной цене лота, обеспечении задатка, об интервалах снижения цены, о порядке ознакомления с имуществом, порядке и сроке заключения договора купли-продажи, в том числе размещен договор о задатке и проект договора купли-продажи недвижимости, подписанные электронной подписью, информация о порядке оформления участия в торгах, перечень представляемых заявителями документов и требования к их оформлению о чем указано выше.

Информация, содержащаяся в извещении, позволяет оценить целесообразность приобретения права собственности на рассматриваемый объект потенциальным участникам, в том числе по порядку выполнения условий в отношении объектов, указанных организатором торгов.

Таким образом, вся необходимая информация о составе и характеристиках имущества была общедоступна, в том числе в извещении содержалась информация о возможности ознакомления с имуществом любого заинтересованного лица, что говорит об отсутствии сокрытия сведений о предмете торгов. В том числе адрес расположения объекта недвижимости указан в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества должника, реализуемого в рамках процедуры реализации имущества гражданина по делу № А78-11385/2016, подготовленным залоговым кредитором, его достоверность не опровергается, следовательно, при наличии всей вышеуказанной информации у потенциальных покупателей была возможность получить все сведения относительно предмета торгов.

На основании изложенного вышеуказанный довод не находит своего подтверждения.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Комиссия Забайкальского УФАС России приходит к выводу, что действия организатора торгов - арбитражного управляющего <.....> О. (ИНН753401445324) (далее – Организатор торгов) члена « <.....> », при проведении открытых торгов в форме публичного предложения №0044941 по реализации имущества - квартиры, расположенной по адресу: Забайкальский край, г. <.....>. ИП <.....>. (ИНН 753601401660), являются правомерными.

Следует отметить, что аналогичный вопрос относительно признания

недействительными организацию и проведение публичных торгов, и незаконным извещения о проведении публичных торгов от 13.11.2018 №0044941 по продаже недвижимого имущества должника рассматривался Арбитражным судом Забайкальского края, дело №А78-11385/2016.

11.04.2019 года Арбитражным судом Забайкальского края по указанному делу, было принято решение об отказе в удовлетворении заявлений индивидуального предпринимателя <.....> <.....>, <.....> <.....> о признании недействительными публичных торгов по продаже квартиры, расположенной по адресу <.....>, и незаконным извещения о проведении публичных торгов от 13.11.2018 №0044941 по продаже недвижимого имущества должника.

Комиссия Забайкальского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов, признаков нарушения статьи 110 Закона о банкротстве и статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в нарушении правил организации и проведения торгов, посредством публичного предложения.

**На основании изложенного, руководствуясь частью 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия:**

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ИП <.....> В., на действия арбитражного управляющего <.....> О. (ИНН 753401445324) (далее – Организатор торгов) члена «Саморегулируемой организации <.....>», при проведении открытых торгов в форме публичного предложения №0044941 по реализации имущества - квартиры, расположенной по адресу: Забайкальский край, <.....>.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: