

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ИП Башкатова Вадима Александровича

Резолютивная часть решения оглашена «19» июня 2023

В полном объеме решение изготовлено «22» июня 2023  
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) в составе:

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя Башкатова Вадима Александровича (далее – Заявитель), представителя АО «ЭКЦ» (далее – Организатор торгов), Деньковича Виктора Сергеевича (далее – Конкурсный управляющий).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ИП Башкатова В.А. (вх.№13206-ЭП/23 от 29.05.2023) на действия Организатора торгов – ООО «ЭКЦ» при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru/>, №11105621, <http://www.arbitat.ru/> №0014646, лот №3) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №11105621 опубликовано на сайте ЕФРСБ <https://old.bankrot.fedresurs.ru/>, а также на сайте электронной торговой площадки <https://lot-online.ru> №0014646, лот №3 (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является: Помещение (нежилое), кадастровый номер: 50:14:0050501:2243, расположенное по адресу: Московская область, г. Щелково, пер. 1-й Советский, д. 25, пом. 1-25, 35, 36, этаж 2, площадь 341,2 кв.м.

Начальная цена – 20 655 000 (двадцать миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч),00 руб.

Период приёма заявок: с 03.04.2023 13:00 по 02.06.2023 13:00.

Протоколом №14646-3 от 23.05.2023 о результатах проведения открытых торгов по лоту №3 (публичное предложение №14646) победителем лота был признан Заявитель.

25.05.2023 Организатором торгов было опубликовано сообщение №11564577 об отмене торгов в связи с существенным изменением предмета торгов (а именно – отсутствовала информация о наличии, установленного судебным актом сервитута, на площадь 82 кв.м. из 341,2 кв.м. площади предмета торгов).

По мнению Заявителя, нарушение норм действующего законодательства со стороны Организатора торгов, Конкурсного управляющего выразилось в отмене торгов после выбора победителя.

Организатор торгов, Конкурсный управляющий против доводов жалобы возражали, указав на то, что проводили торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено

законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Закона о несостоятельности реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

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 несостоятельности торгов.

В смысле положений Закона о несостоятельности 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 существует состязательность, нивелируется смысл торгов – определение победителя на конкурентной основе.*

Логичный 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 лучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические

ца, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота).  
противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура являющаяся покупателем может противоречить ее сущности.

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

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 №ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиям 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 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ №495).

В соответствии со статьей 139 Закона о несостоятельности конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя в том числе сведения, подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в

соответствии с пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о **существующих обременениях** продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Продажа имущества банкротов осуществляется в порядке, установленном Законом о несостоятельности, в частности статьями 110, 139 названного Закона.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о несостоятельности 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; 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. Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Положения части 10 статьи 110 Закона о несостоятельности не являются специальными по отношению к части 2 статьи 448 ГК РФ и при организации и проведении торгов должны применяться в совокупности.

По смыслу приведенных положений и в совокупности с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ, Организатор торгов не вправе отказаться от заключения договора с лицом, выигравшим торги. Необходимо отметить, что организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от заключения договора лишь до проведения торгов. Односторонний отказ от заключения договора по причине аннулирования результатов торгов, неправомерен. После проведения торгов и определения их победителя у организатора торгов возникает обязанность заключить с победителем соответствующий договор.

Из буквального толкования названной нормы организатор вправе отказаться лишь от проведения торгов **до завершения их итогов** с определением победителя, но не от заключения договора (**Определение Верховного Суда Российской Федерации №308-ЭС21-751 от 23 июля 2021 года**).

Материалами дела установлено, что сообщение о проведении торгов №11105621 опубликовано 28.03.2023 и не содержало сведения об обременении в виде сервитута, который был установлен решением Щелковского городского суда Московской области от 30.03.2023 по делу №1-771/2023 в связи с отсутствием таких данных у Конкурсного управляющего, а также *естественной хронологией событий*. В связи с тем, что информация об ограничениях (обременениях) не содержится в публикации о проведении торгов, а также в договоре купли-продажи, потенциальные участники не могли знать о существующих обременениях.

и этом Комиссия обращает внимание на следующее.

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 (пункт 3 статьи 1 ГК РФ, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК

РФ).

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, которое ожидается от любого участника гражданского оборота, с учетом прав и законных интересов другой стороны. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Из системного толкования положений статей 110, 139 Закона о несостоятельности следует, что целью проведения торгов в форме публичного предложения является выявление *реальной возможности продажи имущества должника по максимально возможной цене*. Торги в форме публичного предложения проводятся в случае, если несостоявшимися признаны первые двое торгов в форме аукциона, что уже свидетельствует об отсутствии спроса на продаваемое имущество.

Существо процедуры публичного предложения заключается в пошаговом (поэтапном) снижении начальной цены до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желания приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

Критерием определения победителя торгов является предложение участника торгов максимальной цены имущества должника, не ниже установленной для данного периода действия цены. Такое требование закона носит **императивный характер** и не может быть изменено организатором торгов.

Поведение Конкурсного управляющего, Организатора торгов не должно приводить к **затягиванию сроков процедуры**, при которой происходит реализация имущества должника и формирование конкурсной массы, к нарушению прав кредиторов, одновременно должно отвечать принципу разумности и вести к более быстрой и эффективной реализации имущества должника.

Заявитель как победитель торгов был готов заключить договор по итогам публичного предложения уже после уведомления о наличии обременения, однако Организатор торгов данный факт не принял во внимание. Конкурсным управляющим не приведены нормативные

обоснования невозможности заключения договора.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен определить реального претендента с максимальной ценой предложения а также заключить договор по итогам торгов. В случае, если бы Конкурсный управляющий действовал разумно и добросовестно, сведения об обременении в виде сервитута от 30.03.2023 были установлены им ранее, нежели принятие решения об опубликовании уже проведенных торгов при наличии победителя.

После выбора победителя торгов и объявления результатов торгов Организатор торгов не вправе принимать решение об отмене результатов торгов и продолжении процедуры выбора победителя торгов, иное противоречит требованиям ст. 447, 448 ГК РФ. Односторонний отказ от заключения договора по причине аннулирования результатов торгов, неправомерен. После проведения торгов и определения их победителя у организатора торгов возникает обязанность заключить с победителем соответствующий договор. Таким образом, поведение Организатора торгов противоречит преследуемым целям в рамках проведения торгов.

Ввиду указанных обстоятельств, Комиссия пришла к выводу, что проведенная Организатором торгов процедура не соответствует цели торгов, и, как следствие, заключение договора по ее итогам в рассматриваемом случае является обязательным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 432 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Подача Заявителем заявки на участие в торгах в настоящем случае является акцептом оферты в контексте статьи 438 ГК РФ, поскольку согласно пунктом 1 статьи 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Поскольку подача заявки на участие в торгах является акцептом оферты, при том, что заявка соответствует всем требованиям закупочной документации, у Организатора торгов возникает обязанность заключить контракт с единственным допущенным участником на условиях, предусмотренных документацией о торгах. Положениями пункта 5 статьи 447 ГК РФ определены случаи, в которых торги признаются несостоявшимися.

Однако правовые последствия такого признания упомянутой нормой права не установлены.

Итак же Комиссия считает необходимым указать на следующие обстоятельства.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Данная статья устанавливает правовые основы антимонопольного контроля в отношении порядка заключения договора посредством определенных конкурентных процедур.

Из буквального толкования содержания части 1 вышеуказанной статьи следует, что общие антимонопольные требования предъявляются к любым торгам, запросу котировок, запросу предложений и закупкам независимо от того, являются ли их заказчики или организаторы публичными субъектами или частными (коммерческими и некоммерческими юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями).

Таким образом, положения статьи 17 призваны защитить конкуренцию на рынке товаров (работ, услуг), являющихся предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений и конкурентных закупок.

Для квалификации действий (бездействия) по организации и проведению торгов как нарушающих требования антимонопольного законодательства необходимы установление и оценка последствий тех или иных нарушений специального законодательства, регламентирующего порядок проведения торгов, запроса котировок, запроса предложений и закупок, и Закона о защите конкуренции с точки зрения их фактического либо возможного влияния на конкурентную среду.

Таким образом, возможность отказа организатора от проведения торгов посредством публичного предложения после поступления хотя бы одной заявки, приведет к возможности произвольно отказывать победителю торгов, что противоречит существу торгов (продавцу юридически безразлична личность покупателя, значение имеют только предложенные покупателем условия, оказание предпочтения кому-либо на торгах недопустимо).

Проведение торгов предполагает поступление и принятие заявок (что имело место в рассматриваемом случае). Это в свою очередь, исключает право организатора торгов отказаться от их проведения. Отказ от проведения торгов возможен именно до их проведения, но не

до подведения итогов. Данная позиция подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 14.12.2021 №306-ЭС21-23489.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Башкатова Вадима Александровича обоснованной.
2. Признать в действиях Конкурсного управляющего нарушение пункта 4 статьи 139 Закона о несостоятельности, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.