

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

<...>

Резолютивная часть решения оглашена «22» апреля 2024

В полном объеме решение изготовлено «25» апреля 2024 Санкт-Петербург

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

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...> – заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В отсутствие <...> (далее — Заявитель), Ярового М.П. (далее — Организатор торгов, Финансовый управляющий), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте заседания комиссии.

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 <...> (вх. №8573/24 от 02.04.2024) на действия Организатора торгов – Финансового управляющего Ярового М.П. при организации и проведении торгов посредством публичного предложения (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://bankrot.cdtrf.ru/> №183149, №183141 и на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №13857492 лот №1, №13857584 лот №2), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещения №183149, №183141 опубликовано на сайте оператора электронной площадки <https://bankrot.cdtrf.ru/> (далее — ОЭП) и на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru/> №13857492, №13857584 (далее — ЕФРСБ).

Предметами торгов является:

Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 57,7 м², адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, дом 7, корпус 2, литера А, квартира 183, кадастровый номер: 78:12:0714902:1458.

Начальная цена: 12 466 800.00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 11.03.2024 11:00

Дата и время окончания подачи заявок: 23.03.2024 11:59

Дата и время торгов: 23.05.2024 11:59

Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 57,7 м², адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, дом 7, корпус 2, литера А, квартира 190, кадастровый номер: 78:12:0714902:4159

Начальная цена: 9 306 900.00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 11.03.2024 11:00

Дата и время окончания подачи заявок: 15.04.2024 10:59

Дата и время торгов: 15.04.2024 10:59

Размер задатка: 20% от размера начальной цены в текущем периоде снижения цены.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника: 5% от начальной продажной цены в публичном предложении.

В жалобе Заявитель указывает на неправомерные действия Организатора торгов в части не указания в сообщениях о проведении торгов полных сведений об обременениях, не указания в проектах договоров купли-продажи сведений об обременениях и аресте, а также неправомерное заключение договора купли-продажи.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

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 N 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 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

По смыслу 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 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 N 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.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 14.11.2023 № ГМ/94718/23, 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 Законом 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, 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 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ).

Относительно довода Заявителя о неуказании в сообщениях о проведении торгов полных сведений об обременениях и в проектах договоров купли-продажи сведений об обременениях и аресте предметов торгов, Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о несостоятельности продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о проведении торгов по продаже имущества должника организатор торгов должен, в том числе указать сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества.

Сообщения №13857492, №13857584 от 07.03.2024, опубликованные на сайте ЕФРСБ, содержат в себе следующие сведения относительно реализуемого имущества: «согласно представленной приложении выписки из ЕГРН в отношении квартиры наложены ограничения. При этом ограничения наложенные ФССП отменены постановлениями судебных приставов в феврале 2024 года, постановления о снятии ограничений направлены в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (согласно пункту 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве, с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина).

Запрет на регистрационные действия наложенный Волховским районным судом Ленинградской области по делу №М-1164/2022 отменен, документы направлены в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

Постановление Кировского районного суда города Санкт-Петербурга вынесенное по делу №3/6-380/2016, №3/6-380/2016 отменено Решением Невского районного суда Санкт-Петербурга от 12.09.2023 года по делу №2-4675/2023.

Таким образом, сообщения о проведении торгов содержат всю необходимую

информацию относительно реализуемого имущества, в частности сведения об обременении.

Абзацем 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено включение в договор купли-продажи, который заключается с победителем торгов, в качестве обязательного условия сведений о наличии либо отсутствии обременений, которые сохраняются по факту заключения договора купли-продажи предприятия должника, и которые продолжают быть юридически значимыми для сторон договора в момент заключения договора.

Комиссия отмечает, что положениями действующего законодательства не предусмотрены требования к проекту договора купли-продажи. Таким образом, проект договора купли-продажи может содержать в себе только сведения об условиях, на которых он может быть заключен, и не включать описание предмета продажи.

Согласно пункту 5 статьи 213.25 Закона о несостоятельности с даты признания гражданина банкротом:

все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично;

сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны. Требования кредиторов по сделкам гражданина, совершенным им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счет конкурсной массы;

снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина;

прекращается начисление неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, а также процентов по всем обязательствам гражданина, за исключением текущих платежей;

задолженность гражданина перед кредитором - кредитной организацией признается безнадежной задолженностью.

Согласно пункту 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» в случае возбуждения дела о банкротстве» По смыслу абзаца девятого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, согласно которому наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается, данная норма распространяет свое действие на аресты, налагаемые в исполнительном производстве, и аресты как обеспечительные меры, принимаемые в судебных процессах за рамками дела о банкротстве.

Вместе с тем указанная норма не исключает возможности наложения арестов и иных ограничений в связи с требованиями по спорам, касающимся защиты владения или принадлежности имущества, в том числе об истребовании

имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), о прекращении нарушений права, не связанных с лишением владения (статья 304 ГК РФ), об освобождении имущества от ареста (исключении из описи), а также в связи с требованиями о пресечении действий, нарушающих исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации или создающих угрозу его нарушения (подпункт 2 пункта 1 статьи 1252 ГК РФ), об изъятии и уничтожении контрафактных материальных носителей, в которых они выражены, либо оборудования, прочих устройств и материалов, главным образом используемых или предназначенных для совершения нарушения исключительных прав на них (пункты 4 и 5 статьи 1252 ГК РФ), об изъятии или конфискации орудий и предметов административного правонарушения и т.п. Для наложения ареста в отношении перечисленных требований судебный пристав-исполнитель обращается с соответствующим ходатайством в суд, рассматривающий дело о банкротстве. Данное ходатайство рассматривается в порядке, определенном абзацем третьим пункта 11 настоящего Постановления.

Наложённые аресты судом общей юрисдикции вне рамок дела о банкротстве не являются препятствием для реализации залогового имущества банка (проведение торгов), так как Закон о несостоятельности предусматривает снятие всех ограничений в отношении имущества должника для его реализации финансовым управляющим в процедуре банкротства должника.

Довод Заявителя — необоснован.

Довод Заявителя о заключении договора аренды реализуемого имущества с должником не находит своего подтверждения ввиду нижеследующего.

Согласно письму Министерства Экономического Развития Российской Федерации № ОГ-Д23-6461 от 20.06.2018 в соответствии с Законом о несостоятельности с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника) принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

С даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены Законом о несостоятельности, конкурсный управляющий вправе, в частности, распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, которые установлены Законом о несостоятельности.

Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства

и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Учитывая вышеизложенное, принимая также во внимание положения статей 389, 433 ГК РФ, представляется, что в данном случае сделка в виде договора аренды должна быть совершена конкурсным управляющим должника, а не с его согласия.

Комиссия отмечает, что заявление о признании Должника несостоятельным (банкротом) принято судом к производству 29.01.2016. Представленный Заявителем договор аренды №В-01 и расписки были заключены и составлены 01.08.2020 и 30.06.2021, то есть после возбуждения дела о банкротстве и в пределах сроков, установленных пунктами 1 и 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве. Комиссией установлено, что имущество, о покупке которого за собственные средства указывает Заявитель, были описаны финансовым управляющим и включены в конкурсную массу должника

При этом, Заявителем нотариальных доказательств не представлено, Комиссией не установлено, таким образом, довод Заявителя – не обоснован.

Ссылка Заявителя на принятие обеспечительных мер также не находит своего подтверждения.

Исходя из текста определения Киришского городского суда от 22.02.2024 Заявителю было отказано в удовлетворении ходатайства о принятии мер по обеспечению иска в виде выселения ответчика и иных лиц из квартиры.

Также Комиссия Отмечает, что данный довод Заявителя не относится к рассматриваемому производству об оспаривании торгов.

Довод Заявителя о неправомерном заключении договора купли продажи не находит своего подтверждения в виду следующего.

Уведомлением Санкт-Петербургского УФАС России от 12.04.2024 №78/9405/24 Организатору торгов было необходимо приостановить процедуру аукциона до окончания рассмотрения жалобы Заявителя (вх. №9288/24 от 09.04.2024) по существу.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В соответствии с частью 19 статья 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Таким образом, статья 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливает единственный запрет на конкретные действия организатора торгов – заключение договора по итогам торгов, и последствия нарушения указанного запрета – признание такого договора ничтожным. Каких-либо иных норм, ограничивающих

действия организатора торгов указанной статьей не определено.

При поступлении уведомления о принятии жалобы к рассмотрению, Организатор торгов, исходя из стадии торгов и иных объективных обстоятельств, вправе самостоятельно определить порядок действий, учитывая установленный статьей 18.1 Закона о защите конкуренции запрет на заключение договора по его итогам.

Комиссией установлено, что Организатор торгов приостановил процедуру торгов в части заключения договора с победителем торгов, что соответствует требованиям действующего законодательства.

Исходя из вышеизложенного, требование Закона о защите конкуренции о не заключении договора до принятия решения по жалобе Организатором торгов исполнено.

Таким образом, на дату направления уведомления антимонопольного органа о поступлении жалобы, торги №13857584 уже состоялись, договор купли-продажи подписан с победителем торгов.

Антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) конкурсного управляющего (внешнего управляющего), в случае если он является организатором торгов или осуществляет заключение договора купли-продажи по итогам проведения торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве (если обжалуются действия в части заключения договора).

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о несостоятельности 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.

Рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении конкурсным управляющим (внешним управляющим) своих обязанностей, связанных с порядком проведения оценки имущества должника и определением начальной цены продажи такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа и является предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Исходя из вышеизложенного, по итогам рассмотрения жалобы, ввиду отсутствия достаточных доказательств, свидетельствующих о наличии действий (бездействия) Организатора торгов, приведших к нарушению прав и законных интересов Заявителя, Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России нарушений по доводам Заявителя не установлено.

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 N 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 статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статья 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статья 10 ГК РФ).

Таким образом, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.