

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «09» августа 2023

В полном объеме решение изготовлено «14» августа 2023 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;

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

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

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

представителя АО «Российский аукционный дом» (далее – Организатор торгов); представителя Конкурсного управляющего Кондратьева А.С. (далее — Конкурсный управляющий).

В отсутствие физического лица (далее – Заявитель) надлежащим образом уведомленного 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 Заявителя из Управления Федеральной антимонопольной службы по г.Москве (вх. №18952-ЭП/23 от 24.07.2023) на действия Организатора торгов – Конкурсного управляющего Кондратьева А.С. при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru/>, №11253183, <https://catalog.lot-online.ru/> №РАД-331776, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №РАД-331776 о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника сайте <https://catalog.lot-online.ru/> (далее – сайт торгов).

Предметом публичного предложения является:

- помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, кадастровый №: 77:01:0002004:2353. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3. Площадь: 37,5 кв.м. **Общая долевая собственность**, доля в праве 30/100;

- помещение, назначение: нежилое, подвал, кадастровый №: 77:01:0002004:2373. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3. Площадь: 17,5 кв.м.;

- помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, кадастровый №: 77:01:0002004:2355. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3. Площадь: 6,9 кв.м. **Общая долевая собственность**, доля в праве 30/100.

Начальная цена Лота 1 - 4 319 280,00 руб.

Обременение Лота: залог (ипотека) в пользу АО «РУССТРОЙБАНК».

Лот реализуется в порядке, установленном статьей 250 ГК РФ, предусматривающей при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу преимущественное право покупки продаваемой доли остальным участникам долевой собственности по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Заявитель в жалобе указывает, что Конкурсным управляющим в нарушение статьи 250 ГК РФ направлено предложение о преимущественном праве выкупа долей сособственнику не по начальной цене — 4 319 280,00 руб., а по цене сформированной по итогам проведенных торгов — 3 501 800, 00 руб.

Организатор торгов и Конкурсный управляющий с доводами жалобы не согласились, представили письменные пояснения.

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.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 №48960-ЭП/22 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о несостоятельности 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 №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 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 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 №495).

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Основным документом, определяющим порядок проведения торгов в процедуре конкурсного производства, является Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества, являющегося предметом залога от 25.04.2022 (далее — Положение), утвержденного залоговым кредитором вышеуказанные объекты объединены в один лот. Начальная цена определена в размере 6 856 000,00 руб., согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 07.06.2018 №04-07/18, а именно:

- помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, кадастровый №: 77:01:0002004:2353. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3. Площадь: 37,5 кв.м. Общая долевая собственность, доля в праве 30/100 — 2 996 000, 00 руб.;

- помещение, назначение: нежилое, подвал, кадастровый №: 77:01:0002004:2373. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3. Площадь: 17,5 кв.м. - 3 309 000, 00 руб.;

- помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, кадастровый №: 77:01:0002004:2355. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3. Площадь: 6,9 кв.м. Общая долевая собственность, доля в праве 30/100 — 551 000, 00 руб.

Согласно пункту 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Комиссией установлено, сторонами не оспаривается, что согласно протоколу о результатах торгов от 13.06.2023 Заявитель признан победителем торгов по извещению №РАД-331776, предложивший цену за имущество в размере — 3 501 800, 00 руб.

16.06.2023 Конкурсный управляющий в адрес победителя торгов направил предложение о заключении договора, с учетом особенностей заключения договора в порядке установленных статьей 250 ГК РФ.

Согласно Постановлению Конституционного Суда РФ №23-П от 16.05.2023 при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, **равной начальной цене на торгах**. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

Исходя из изложенного, 04.07.2023 Конкурсный управляющий в адрес правообладателя 70/100 доли в общей долевой собственности по лоту №1 была направлена оферта, согласно которой в порядке преимущественного права было предложено покупки доли, приобрести имущество по начальной цене на торгах (помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, кадастровый №: 77:01:0002004:2353. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3. Площадь: 37,5 кв.м. **Общая долевая собственность**, доля в праве 30/100 — **2 996 000, 00 руб.**;

помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, кадастровый №: 77:01:0002004:2355. Адрес: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 43, стр.3.

Площадь: 6,9 кв.м. **Общая долевая собственность**, доля в праве 30/100 — **551 000, 00 руб.**)

Таким образом, Конкурсным управляющим в соответствии с нормами действующего законодательства было направлено предложение равной начальной цене на торгах в размере **3 547 000, 00 руб.**

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя, поскольку в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка проведения торгов, предусмотренных Законом о несостоятельности.

На рассмотрение жалобы Заявитель не явился, дополнительных пояснений не давал.

Исходя из вышеизложенного, в виду отсутствия достаточных и достоверных доказательств, свидетельствующих о нарушении прав Заявителя в действиях (бездействии) Организатора торгов, Комиссией нарушений не выявлено.

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 Заявителя необоснованной.