

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4443/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров  
28.03.2022 г. Москва

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

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи Эйсмонт Я.П., арбитражного управляющего Афанасьевой А.З.,

рассмотрев жалобу <...> (далее также — Заявитель) на действия на действия арбитражного управляющего Афанасьевой А.З. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества Ладьи Л.В. посредством открытого аукциона (сообщение № 8150857, лот № 1) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка проведения процедуры.

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

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 11.08.2021 по делу А40-323735/2019 Ладья Людмила Васильевна признана несостоятельной (банкротом). Финансовым управляющим должника – утверждена Афанасьева А.З.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок 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.

Сообщение о проведении Торгов опубликовано в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (<https://bankrot.fedresurs.ru/>) опубликовано 03.02.2022 (далее - Сообщение).

Дата и время начала подачи заявок: 04.02.2022 12:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 16.03.2022 12:00.

Дата и время торгов: 18.03.2022 12:00.

Предмет торгов - Земельный участок для индивидуального жилищного

строительства, категория земель: земли поселений, общей площадью 1600,00 кв.м, находящегося по адресу: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, пр. Сосновый, д. 8, кадастровый номер 50:28:001 06 15:0063 ; жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 463,40 кв.м, инв.№030:011-29469, лит. А-А1-А2-а-а1, Г-Г1, находящегося по адресу: Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, пр. Сосновый, д. 8, кадастровый (или условный) номер 50-50-28/019/2005-113.

Заявителем оспаривается неопубликование сведений о проведении Торгов в официальном издании «Коммерсантъ» в нарушение требований статьи 28 Закона о банкротстве, согласно которым сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с названным Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Организатор торгов с указанным доводом не согласился и пояснил, что позиция Заявителя об обязательности опубликования сведения о Торгах в периодическом издании основана на неверном толковании норм права.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ в определении от 25.02.2022 по делу № А60-65747/2018, ст. 213.7 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", которая устанавливает сведения, публикуемые в ЕФРСБ в деле о банкротстве гражданина, является специальной по отношению к ст. 28 Закона о банкротстве, которая регулирует общий порядок раскрытия информации в деле о банкротстве.

Согласно ст. 213.7 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящей главой, 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.

Таким образом, в деле о банкротстве гражданина обязательному опубликованию подлежат сведения, которые прямо указаны в ст. 213.7 Закона о банкротстве и параграфе 1.1 "Реструктуризация долгов гражданина и реализация имущества гражданина" главы X "Банкротство гражданина" Закона о банкротстве. При таких обстоятельствах, Организатор торгов полагает, что у него отсутствует обязанность по опубликованию соответствующих сведений о проведении Торгов.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия соглашается с позицией Организатора торгов и считает необходимым отметить, что в соответствии со ст. 214.1 Закона о банкротстве к отношениям, связанным с банкротством индивидуальных предпринимателей, применяются правила, установленные параграфами 1.1, 4 главы X настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

Таким образом, применению в спорных правоотношениях по принципу *lex specialis derogat generali* (с лат. - «специальный закон вытесняет общий закон») подлежит именно специальная норма, так как положение отраслевого законодательства, носящее общий характер, не может применяться в отношении рассматриваемых

сроков без учёта заранее определенных особенностей к отдельным видам родовых отношений.

Согласно п. 1 ст. 213.7 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящей главой, 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.

При этом Заявителем не представлено доказательств, подтверждающих обоснованность заявленного довода.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Также Заявителем оспаривается содержание Сообщения в части отсутствия порядка оформления участия в торгах, перечня представляемых участниками торгов документов и требований к их оформлению в нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Организатор торгов с данными доводом жалобы не согласился, указав, что Сообщение соответствует требованиям, предъявляемым статьей 110 Закона о банкротстве.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия установила, что в разделе «Правила подачи заявок» указано следующее: «заявитель до окончания срока принятия заявок оплачивает задаток в размере 5% от начальной цены в соответствии с соглашением о задатке на счет № 40817810238042132357, открытый в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225, получатель: Ладыя Людмила Васильевна.

Заявки подаются на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» (адрес в сети Интернет [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru)) в электронной форме, подписанные электронной подписью заявителя (его представителя).

При подписании заявки электронной подписью представителя должна прилагаться доверенность. Доверенность от имени физического лица подлежит нотариальному удостоверению. В заявке указываются наименование, организационно-правовая форма, местонахождение, почтовый адрес юридического лица; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства физического лица; номер телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии или отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере заинтересованности; сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также СРО арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий. Заявитель вправе указать в заявке предложение о цене имущества не ниже начальной цены».

При этом Заявителем не приведено обоснования, какие именно сведения отсутствуют в Сообщении.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу, что довод жалобы Заявителя об отсутствии в Сообщении сведений, предусмотренных требованиям статьи 110 Закона о банкротстве, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела, в связи с чем данный довод жалобы признан необоснованным.

Заявитель также считает, что Организатор торгов не осуществил надлежащее ознакомление с реализуемым имуществом.

Так, 11.03.2022 Заявителем был направлен запрос на ознакомление с имуществом.

В ответ на указанный запрос Организатором торгов представлен весь имеющийся у него пакет документов, не препятствующий заинтересованному лицу участвовать в торгах по приобретению недвижимого имущества (жилой дом и земельный участок), находящегося в залоге у Банка ТКБ, а именно: заключение об оценке объектов, фото, выписка из ЕГРН (с указанием характеристик объекта и обременений/ ограничений), ответ МВД о прописанных лицах на объекте.

В то же время в картотеке арбитражных дел (<https://kad.arbitr.ru/>) размещено, что ввиду неисполнения требования суда, Закона о банкротстве и финансового управляющего о передаче имущества должника, финансовый управляющий 13.01.2022 обратился в арбитражный суд с заявлением об истребовании имущества у должника в судебном порядке, судебное заседание назначено на 31.03.2022. При проведении процедуры банкротства сам должник от общения с финансовым управляющим уклоняется, на связь не выходит, по адресу объектов никто не проживает и не прописан.

При таких обстоятельствах, Организатор торгов лишен возможности проведения очного ознакомления с имуществом.

Комиссия, изучив представленные документы и сведения, считает необходимым отметить, что в силу требований пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Согласно Сообщению ознакомление с имуществом по предварительной записи по тел. 8-977-622-62-11 или эл.почте: [afanasyeva1811@gmail.com](mailto:afanasyeva1811@gmail.com).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 85 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки недвижимого имущества. Начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества (пункт 2 статьи 89 Закона об исполнительном производстве).

При этом в соответствии с требованиями, установленными статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке имущества содержится перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Пунктом 10 раздела III Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, установлено, что в приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

К качественным характеристикам недвижимого имущества, в том числе, относится внешнее состояние объекта недвижимости.

При этом Комиссией установлено, что Заявителю предоставлены заключение об оценке объектов и фото продаваемого имущества, что позволяло ему как потенциальному участнику Торгов оценить целесообразность участия в оспариваемой процедуре.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу пункта 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Таким образом, до момента регистрации перехода права собственности на реализуемое имущество таким правом обладает должник-банкрот, а равно проникновение третьих лиц на территорию жилого дома, реализуемого при проведении Торгов против воли собственника невозможно.

В свою очередь, Заявитель не представил в материалы дела обоснования заявленных доводов.

Комиссия отмечает, что Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или

недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приняла решение о необоснованности данного довода жалобы.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

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

1. 2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 21.03.2022 № НП/15380/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.