

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-5637/2021 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**08.04.2021 г. Москва**

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

Председателя Комиссии:

при участии представителей ООО «Града Ком», ФУ Чукина М.М. посредством видеоконференцсвязи,

в отсутствие (извещена письмом Московского УФАС России от 08.04.2021 № ЕИ/19415/21),

рассмотрев жалобы (далее также – Заявитель) на действия ООО «Града Ком» (далее также – Организатор торгов), ФУ Чукина М.М. при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщения №№ 6177241, 6384886, 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.

Согласно доводам жалобы нарушении со стороны Организатора торгов выразилось в необеспечении возможности ознакомления с реализуемым имуществом.

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», 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.

В свою очередь, в силу пунктов 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

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

Согласно абзацу 2 пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в том числе 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).

Абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что 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.

15.02.2021 на сайте ЕФРСБ организатором торгов ООО «Гарда Ком» опубликовано сообщение № 6177241 о проведении открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения; состав лота №1: земельный участок кадастровый номер 78:38:1112502:1012 и жилого дома кадастровый номер

78:38:1112502:1007, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, ул.Парковая, 6, лит. А.; начальная продажная цена лота в размере 198 077 040 руб.; размер снижения начальной цены – 10 % от начальной цены, установленной на первом этапе публичного предложения; периодичность снижения начальной цены – по истечении каждых последующих 5 календарных дней с даты начала действия текущей цены публичного предложения; цена отсечения - 20 % от начальной цены продажи имущества на торгах посредством публичного предложения; начало действия публичного предложения - 16.02.2021 в 00 часов 00 минут.

24.03.2021 на сайте ЕФРСБ Организатором торгов опубликовано сообщение № 6384886 о признании победителем торгов по продаже лота №1, проведенных посредством публичного предложения, Лушниковой Алены Алексеевны, действовавшей по поручению Уруджева Руслана Ризеевича, предложившей цену 80 230 817 руб.

По мнению заявителя жалобы организатор торгов нарушил ее права как лица, претендующего на покупку дома, не предоставив возможности ознакомиться с состоянием имущества. В обоснование указанного довода . ссылается на следующие обстоятельства:

- с 2018 г. до декабря 2020 года . проживала в Лондоне;

- 3 декабря 2020 года вернулась на территорию России и не смогла попасть в Жилой дом, принадлежащий ее отцу Исаеву А.В., где она ранее якобы проживала, так как его выставили на торги;

- 26.02.2021 . направила требование финансовому управляющему Чукину М.М. с просьбой обеспечить беспрепятственный доступ в Жилой дом, однако финансовый управляющий Чукин М.М. отказал в доступе;

- 11.03.2021 . приехала на осмотр Жилого дома, однако на ее обращение осмотреть Жилой дом финансовый управляющий Чукин М.М. ответил ей отказом, в то время как иным лицам была предоставлена возможность осмотра Жилого дома.

В соответствии с сообщением № 6177241 от 15.02.2021 о проведении торгов посредством публичного предложения организатором торгов установлен следующий порядок ознакомления с имуществом и документами: *все заинтересованные лица вправе ознакомиться с подлежащим продаже на торгах имуществом и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами в рабочие дни недели в период приема заявок по месту нахождения имущества по предварительному согласованию с организатором торгов даты и времени по телефону: +7-915-050-4940 и путем направления соответствующих запросов на электронную почту организатора торгов: gardakom@mail.ru.*

Таким образом, лицам, намеренным участвовать в торгах по продаже Жилого дома и Земельного участка, для ознакомления с реализуемым имуществом и правоустанавливающими документами необходимо было обращаться к организатору торгов – ООО «Гарда Ком», а не к финансовому управляющему Чукину М.М.

На заседании Комиссии представитель Организатора отметил, что всем лицам,

направившим организатору торгов запросы на предоставление документов и ознакомление с имуществом, указанные документы и возможность ознакомления были предоставлены, что подтверждается письмами ООО «Гарда Ком» и журналами ознакомления.

При этом И к организатору торгов ООО «Гарда Ком» с заявлением о намерении ознакомиться с выставленным на торги имуществом должника не обращалась, доказательств обратного заявителем жалобы не представлено, а Комиссией не установлено.

Отсутствие информации о намерении лица ознакомиться с имуществом должника исключает возможность квалификации действий организатора торгов как нарушающих требования действующего законодательства.

Относительно обращений к финансовому управляющему Чукину М.М., ФУ Чукин М.М. отметил, что такие обращения не были связаны с торгами, т.к. не содержали просьбу ознакомить ее с реализуемым имуществом и правоустанавливающими документами. Во всех обращениях, адресованных финансовому управляющему Чукину М.М. (как в устных обращениях, так и в письменном обращении от 26.02.2021) требовала от финансового управляющего Чукина М.М. не чинить ей и ее матери препятствий в проживании в Жилом доме, в котором они были зарегистрированы по месту жительства 16.12.2020.

Из всех обращений и заявлений, датированных в период проведения торгов, следует, что не намеревалась участвовать в торгах, а напротив, совершала действия, направленные на отмену / приостановление торгов.

При этом заявку на участие в торгах не подавала, не вносила задаток для участия в торгах, на электронной торговой площадке в качестве участника торгов не зарегистрирована. При этом, доводы жалобы не связаны с нарушением порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок.

Более того, жалоба направлена после публикации сообщения о результатах торгов. При этом в материалы дела заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих об объективной невозможности подачи жалобы до истечения срока, отведенного на подачу заявок.

При таких обстоятельствах доводы о нарушении ее прав как потенциального участника торгов являются несостоятельными.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

При таких обстоятельствах, обжалование участником положений Сообщения после окончания срока подачи заявок, а также после публикации сообщения о результатах Торгов свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

Кроме того, Заявитель на заседании Комиссии не явился и не представил доказательств, свидетельствующих об объективной невозможности подачи

жалобы до истечения срока, отведенного на подачу заявок, равно как и не представил документов, свидетельствующих о совершении действий, направленных на изыскание способов ознакомиться с документами и имуществом.

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

На основании изложенного, Комиссия приняла решение о признании необоснованной жалобы Заявителя.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 08.04.2021 № ЕИ/19415/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.