

## РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-2037/2022

05 декабря 2022 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>;

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 18846/22 от 24.11.2022 г.) на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации имущества должника <...> (сообщение № 9904353 на сайте [www.old.bankrot.fedresurs.ru](http://www.old.bankrot.fedresurs.ru)),

в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

в отсутствие арбитражного управляющего <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 18846/22 от 24.11.2022 г.) на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации имущества должника <...> (сообщение № 9904353 на сайте [www.old.bankrot.fedresurs.ru](http://www.old.bankrot.fedresurs.ru)).

### **Заявитель сообщает следующее.**

11.11.2022 г. податель жалобы обнаружила на сайте ЕФРСБ сообщение о продаже в рамках дела о банкротстве <...>., квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 52, строение 1, квартира 146. Сообщение опубликовал финансовый управляющий <...>.

Сообщение о продаже квартиры заинтересовало подателя жалобы и она решила рассмотреть для себя возможность принятия участия в торгах. Однако, столкнувшись с рядом препятствий и нарушением конкуренции со стороны организатора торгов - <...>, податель жалобы посчитала необходимым подать настоящую жалобу.

Нарушение конкуренции при проведении торгов заключаются в следующем:

1. Финансовый управляющий не обеспечил возможность доступа и осмотра продаваемой квартиры для того, чтобы потенциальные покупатели могли оценить ее состояние и принять решение о цене, по которой данное имущество они готовы приобрести.

Согласно сообщению на ЕФРСБ, начальная стоимость продажи квартиры составляет 39 277 000,00 рублей. Торги проводятся в форме аукциона. Шаг аукциона составляет - 5% от начальной цены. Не видя квартиры, не возможно

принять обоснованное решение по какой цене следует данную квартиру приобретать. Данное обстоятельство существенно ограничивает круг возможных участников торгов и негативно отражается на конкуренции.

Продаваемая квартира расположена в доме комфорт-класса. В подобных домах стоимость ремонта в среднем составляет 50 000-100 000 за 1 м<sup>2</sup>. Таким образом, разница в стоимости квартиры с ремонтом и без ремонта может достигать до 30%. В связи с этим, принципиально важным является осмотр квартиры.

Согласно размещенному на сайте ЕФРСБ сообщению: «Ознакомление с лотом и документами согласовывается по телефону <...>».

14.11.2022 на указанный в сообщении номер подателем жалобы было направлено сообщение с просьбой осуществить показ квартиры. На сообщение ответили, что осуществить показ квартиры невозможно ввиду конфликтности должника.

Ознакомившись с данными с сайта арбитражного суда, подателем жалобы было установлено, что судом 06.12.2022 рассматривается заявление финансового управляющего об обязанности должника обеспечить доступ в квартиру для проведения осмотра и фиксации имущества, его инвентаризации и оценки. Однако, торги назначены на 02.12.2022, то есть, на дату проведения торгов доступ в квартиру не будет организован.

Как следует из текста определения арбитражного суда, 15.09.2022 финансовый управляющий обратился в суд с требованием обязать должника обеспечить доступ в квартиру. Несмотря на то, что определением от 29.09.2022 суд назначил судебное заседание о рассмотрении вопроса об обязанности предоставить доступ на 06.12.2022, финансовый управляющий, тем не менее, не дожидаясь появления возможности осмотра помещения, уже 20.10.2022 разместил сообщение о проведении торгов. То есть, финансовый управляющий объявил проведение торгов уже зная, что доступ в помещение для осмотра он предоставить не может. Данные действия, однозначно, ограничивают конкуренцию.

2. Финансовый управляющий нарушил порядок продажи залогового имущества.

Согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В сообщении от 20.10.2022 о проведении торгов в качестве даты начала приема заявок установлено 24.10.2022.

Таким образом, вышеуказанный пункт 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» был нарушен финансовым управляющим, поскольку он начал продажу имущества спустя всего 4 дня с даты публикации сообщения на ЕФРСБ вместо установленных Законом минимума в виде

15-ти дней.

Данное обстоятельство, также, ограничивает конкуренцию, поскольку необоснованно сократило срок принятия решения со стороны потенциальных заинтересованных лиц относительно участия в торгах.

3. Как следует из текста сообщения на ЕФРСБ о продаже имущества, квартира находится в залоге у ПАО «Банк ФК ОТКРЫТИЕ».

Однако, как следует из определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, требования ПАО «Банк ФК ОТКРЫТИЕ» не являются обеспеченными залогом.

Порядок продажи залогового имущества существенно отличается от продажи не залогового имущества.

Так, в соответствии со статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 данного Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Таким образом, поскольку имущество не является залоговым, финансовый управляющий был обязан направить в суд на утверждение Положение о порядке продажи квартиры и только после того как данное Положение будет утверждено, выставлять квартиру на торги. Однако, этого сделано не было.

Таким образом, финансовым управляющим была нарушена статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Финансовый управляющий своими незаконными действиями ограничил конкуренцию, поскольку утверждение порядка продажи в суде позволило бы установить более объективно начальную цену продажи квартиры. Определение цены Банком, безосновательно считающим себя залоговым кредитором, не позволяет вынести обсуждение порядка продажи имущества в публичную плоскость, что возможно позволило бы, высказаться относительно порядка продажи других кредиторов должника. В частности, вопросом дискуссии мог бы стать как размер задатка в 20 % (7 845 400 рублей) от начальной цены продажи, что является чрезмерно высокой ценой для участия в торгах, в совокупности с другими обстоятельствами способной сократить число потенциальных участников торгов, так и вопрос перечисления сумм задатка и стоимости квартиры на личный счет финансового управляющего <...>, что также, податель жалобы считает нарушением.

В связи с тем, что <...> квартиру стал продавать как залоговое имущество, какое-либо согласование придуманного им порядка продажи с кредиторами и судом он

не производил. Между тем, основания считать, что Банк является залоговым кредитором у финансового управляющего, отсутствовали.

Поскольку вышеуказанные нарушения негативно повлияли на обеспечение конкуренции при проведении торгов, руководствуясь ч. 1 ст. 10, ст. ст. 22, 23, 39 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», податель жалобы просит:

1. Отменить организованные финансовым управляющим торги по продаже квартиры: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 52, строение 1, квартира 146.
2. Приостановить проведение торгов по продаже квартиры Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 52, строение 1, квартира 146, до рассмотрения по существу настоящей жалобы.

**Арбитражный управляющий <...> представил следующие возражения на доводы жалобы.**

Арбитражный управляющий считает указанную жалобу необоснованной по следующим причинам.

1. В объявлении № 9904353 от 20.10.2022г. о продаже квартиры должника на сайте ЕФРСБ, опубликованном финансовым управляющим указано, что должник имущество не передал, осмотр пока не возможен, назначено судебное заседание по доступу в жилое помещение.

Определением арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.09.2022 г. по делу № А56-46139/2021/ход. 1, к производству суда принято ходатайство финансового управляющего <...> о предоставлении доступа в квартиру – кадастровый номер 78:06:0002077:2928, площадью 124,5 кв.м, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, МО Васильевский, Малый проспект В.О., дом 52, строение 1, квартира 146, для проведения осмотра, составления описи и фиксации имущества, его инвентаризации и оценки.

Судебное заседание назначено на 06.12.2022г. в 14:30.

Изложенное свидетельствует о том, что у финансового управляющего отсутствует объективная возможность доступа и осмотра продаваемой квартиры и им приняты меры к устранению данных препятствий.

2. Из материалов дела № А56-46139/2021 следует, что 23.11.2022г. в 23:09:55 по московскому времени на сайте арбитражного суда опубликовано определение от 22.11.2022 г., которым приостановлены торги по продаже имущества <...>, а именно, квартиры с кадастровым номером 78:06:0002077:2928, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., д.52, стр.1, кв.146, до рассмотрения по существу заявления <...> о разрешении разногласий относительно порядка и условий проведения торгов по реализации имущества (обособленный спор № А56-46139/2021/торги/разн.1).

В связи с этим финансовый управляющий на следующий день после публикации данного определения приостановил торги в отношении указанного имущества должника.

Данный факт подтверждается сведениями о приостановке торгов, размещенными в карточке торгов 100260-МЭТС - 24.11.2022г. в 06:10.

3. Финансовый управляющий не нарушал порядок продажи залогового имущества.

Заявитель жалобы ссылается на п.4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с которым начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В соответствии с п.2.9 Положения о продаже залогового имущества, полученного финансовым управляющим 20.10.2022 г. от залогового кредитора, публикация сообщения о реализации имущества должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения финансовым управляющим данного Положения.

20.10.2022г. финансовый управляющий опубликовал сообщение о торгах, в котором указано, что:

- дата и время начала подачи заявок - 24.10.2022г. 10:00;
- дата и время окончания подачи заявок - 01.12.2022г. 10:00;
- дата и время торгов - 02.12.2022г. 10:00.

В данном случае требования ст. 138 Закона о банкротстве не нарушены, поскольку датой начала продажи предмета залога является дата самих торгов - 02.12.2022г., т.е. между датой опубликования сообщения о торгах (20.10.2022г.) и датой начала продажи имущества на торгах (02.12.2022г.) составляет более 15 дней.

4. Заявитель жалобы указывает, что требования ПАО «Банк ФК ОТКРЫТИЕ» не являются обеспеченными залогом.

Данный довод противоречит материалам дела №А56-46139/2021.

Определением арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.12.2021г. по делу №А56-46139/2021 признано обоснованным и подлежащим включению в третью очередь реестра требований кредиторов <...> требование ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 7 505 505,99 руб., состоящее из основного долга в сумме 7 477 542,03 руб., процентов в сумме 27 963,96 руб.

Определением арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.03.2022г. по делу №А56-46139/2021 в резолютивной части определения арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.12.2021г. исправлена описка, читать первый абзац резолютивной части в следующей редакции: «Признать обоснованным и подлежащим включению в третью очередь реестра требований кредиторов <...> требование ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 7 505 505,99 руб., состоящее из основного долга в сумме 7 477 542,03 руб.,

процентов в сумме 27 963,96 руб., как обеспеченное залогом имущества должника».

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.05.2022 г. по делу № А56-46139/2021 <...> признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден <...>.

20.10.2022 года на сайте ЕФРСБ размещено объявление о проведении торгов № 9904353, согласно которому организатор торгов - арбитражный управляющий Бебель Алексей Владимирович объявил о торгах в форме открытого аукциона по реализации имущества должника <...> (№ извещения 9904353 на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru/>).

Порядок проведения торгов по продаже имущества должника регулируется Законом о банкротстве, 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 – Порядок).

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 данного Федерального закона, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

Согласно абзацу 3 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.

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов.

В соответствии с абзацами 2, 16 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием, а также об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Из содержания сообщений № 9904353 на ЕФРСБ, а также № 100260-МЭТС на сайте <https://www.m-ets.ru/> следует, что сообщение о продаже имущества должника соответствует требованиям пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, поскольку оно содержит сведения об имуществе, его составе, характеристиках (адрес объекта недвижимости, функциональное назначение, общую площадь, кадастровый номер), в сообщении о проведении торгов также определен порядок ознакомления с имуществом должника. При этом арбитражным управляющим также указано в сообщении о том, что передача имущества осуществляется после его полной оплаты. Ознакомление с лотом и документами согласовывается по телефону +7 967-002-52-76. Должник имущество не передал, осмотр пока не возможен, назначено судебное заседание по доступу в жилое помещение.

Согласно пояснениям арбитражного управляющего <...>, а также представленной информации, Определением арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.09.2022 г. по делу № А56-46139/2021/ход. 1, к производству суда принято ходатайство финансового управляющего <...> о предоставлении доступа в квартиру – кадастровый номер 78:06:0002077:2928, площадью 124,5 кв.м, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, МО Васильевский, Малый проспект В.О., дом 52, строение 1, квартира 146, для проведения осмотра, составления описи и фиксации имущества, его инвентаризации и оценки. Судебное заседание назначено на 06.12.2022г. в 14:30.

Таким образом, арбитражный управляющий не скрывал данную информацию, при этом им были предприняты меры для обеспечения возможности ознакомления с имуществом.

Кроме того, в указанных действиях отсутствует ограничение конкуренции, так как указанное обстоятельство распространяется на всех потенциальных участников, которые зная указанное обстоятельство, самостоятельно принимают решение об участии в торгах.

Как установлено в абзаце втором пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

20.10.2022 г. финансовый управляющий опубликовал сообщение № 9904353 на ЕФРСБ о торгах, в котором указано, что:

- дата и время начала подачи заявок - 24.10.2022 г. 10:00;
- дата и время окончания подачи заявок - 01.12.2022 г. 10:00;
- дата и время торгов - 02.12.2022 г. 10:00.

Поскольку период между датой опубликования сообщения о торгах (20.10.2022г.) и датой начала продажи имущества на торгах (02.12.2022г.) составляет более 15 дней, то срок, установленный абзацем 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве,

является соблюденным.

Указанное подтверждается сложившейся судебной практикой (например, Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.09.2022 № Ф04-4454/2022 по делу № А75-15150/2021).

Определением арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.12.2021г. по делу №А56-46139/2021 признано обоснованным и подлежащим включению в третью очередь реестра требований кредиторов <...> требование ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 7 505 505,99 руб., состоящее из основного долга в сумме 7 477 542,03 руб., процентов в сумме 27 963,96 руб.

Определением арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.03.2022г. по делу №А56-46139/2021 в резолютивной части определения арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.12.2021г. исправлена описка, читать первый абзац резолютивной части в следующей редакции: «Признать обоснованным и подлежащим включению в третью очередь реестра требований кредиторов <...> требование ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 7 505 505,99 руб., состоящее из основного долга в сумме 7 477 542,03 руб., процентов в сумме 27 963,96 руб., как обеспеченное залогом имущества должника».

Таким образом, довод подателя жалобы о том, что указанное имущество не является залоговым, не находит своего подтверждения.

Таким образом, в действиях организатора торгов арбитражного управляющего <...> при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации имущества должника <...> (сообщение № 9904353 на сайте [www.old.bankrot.fedresurs.ru](http://www.old.bankrot.fedresurs.ru)) не усматривается нарушения порядка организации и проведения торгов.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации № 309-ЭС21-27706 от 26.04.2022 г. по делу № А34-2459/2020 суд указал, что по смыслу взаимосвязанных положений части 1 статьи 1, частей 1 и 4 статьи 17, части 5 статьи 18 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный контроль допускается в отношении процедур, обязательность проведения которых прямо предусмотрена законом и введена в целях предупреждения и пресечения монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования, о чем указано в пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства».

Анализ приведенных положений законодательства в их нормативном единстве и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что антимонопольный контроль за торгами, в том числе контроль за соблюдением процедуры торгов, ограничен случаями, когда результаты проведения определенных торгов способны оказать влияние на состояние конкуренции на соответствующих товарных рынках.

Согласно Определению Верховного Суда Российской Федерации № 309-ЭС21-27706 от 26.04.2022 г. по делу № А34-2459/2020 осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в рамках дел о банкротстве, не является безусловным и в каждом случае требует обоснования с точки зрения реализации целей Федерального закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами по продаже имущества в процедурах банкротства должника преследует цель защиты частного интереса: как интереса самого должника, так и интереса его конкурсных кредиторов. При этом при проведении торгов должен обеспечиваться баланс между интересами названных лиц. Торги, проведенные с нарушением требований статьи 110 Закона о банкротстве, могут быть оспорены заинтересованными лицами в порядке статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В данном случае подана жалоба на торги, проведенные для продажи имущества физического лица, не являющегося субъектом предпринимательской или иной экономической деятельности. Торги проводились в целях удовлетворения интересов кредиторов должника, заинтересованных в погашении своих имущественных требований к должнику <...>, что свидетельствует о том, что результаты торгов не способны оказать влияние на конкуренцию на товарном рынке.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> (вх. № 18846/22 от 24.11.2022 г.) на действия организатора торгов арбитражного управляющего <...> при проведении торгов в форме открытого аукциона по реализации имущества должника <...> (сообщение № 9904353 на сайте [www.old.bankrot.fedresurs.ru](http://www.old.bankrot.fedresurs.ru)) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.