

«...»

«...»

ООО «Балтийская электронная  
площадка»

197022, г. Санкт-Петербург, Московский  
пр., д. 111, литер А, помещение 10-Н.

#### РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1092/77-18 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

**14.06.2018**

**г. Москва**

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

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Московское УФАС России поступила жалоба «...» на действия организатора торгов «...» при проведении открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества должника (сообщение № 2628399).

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, для констатации которых не требуется оценивать влияние действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

По смыслу части 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции вопрос о необходимости выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение

нарушений порядка организации и проведения торгов (в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов; о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов; об аннулировании торгов), решается антимонопольным органом исходя из конкретных обстоятельств дела, характера допущенных нарушений, а также возможности реального исполнения такого предписания и восстановления нарушенных прав участника торгов.

Федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган с жалобой на действия (бездействие) организатора торгов при проведении торгов, а также установлен порядок рассмотрения таких жалоб, в связи с чем жалоба заявителя правомерно рассмотрена Управлением по существу.

Указанный правовой вывод соответствует позиции, сформированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 22.04.2014 №17974/13. Кроме того, согласно пункту 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016) рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

В жалобе заявитель указывает на неправомерность действий организатора торгов по ненадлежащей организации ознакомления с имуществом должника, реализуемым на торгах, а также на выставление недвижимого имущества на торги по заведомо заниженной цене, несоответствующей рыночной, что не ведет к соразмерному удовлетворению требований кредиторов и не отвечает целям проведения торгов.

Комиссией Управления установлено, что «...» на основании определения Арбитражного суда города Санкт-Петербург и Ленинградской области от 24.11.2017 по делу № А56-89644/2016 является конкурсным кредитором должника, в связи с чем обстоятельства, на которые она ссылается в поданной в антимонопольный орган жалобе затрагивают ее права и законные интересы как конкурсного кредитора, лица заинтересованного в реализации имущества должника по наиболее высокой цене.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21 августа 2017 года по делу № А56-89644/2016 гражданин Прохоров Валерий Геннадьевич (дата рождения: 25.08.1976, место рождения: гор. Астрахань, место жительства (регистрации): Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., дом. 4-6, кв. 7, СНИЛС 123-404-840 17, ИНН 470411263604) признан несостоятельным (банкротом). В отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим, а также организатором торгов утвержден «...»

04.06.2018 организатором торгов опубликовано сообщение № 2755808 о проведении торгов в форме аукциона по лоту № 1. Предметом торгов явилось имущество должника «...» – жилая квартира площадью 122,5 кв.м по адресу: город Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 4-6, литера А, квартира 7.

В жалобе заявитель указывает, что организатором торгов не осуществлен надлежащий порядок ознакомления с имуществом, реализуемым на торгах, поскольку ознакомление с документами происходит исключительно в городе Москве в рабочее время, по предварительной записи, а номер телефона организатора торгов «...» указанный в объявлении о торгах, не совпадает с номером телефона финансового управляющего, указанным в деле о банкротстве «...»

Как установлено Комиссией Управления, на электронной торговой площадке, на которой проводились торги, порядок ознакомления с имуществом должника и документами определен следующим образом: организатор торгов в течение срока подачи заявок в рабочие дни по предварительной записи по адресу: 119034, г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23/7 стр. 3, подъезд 3, кабинет. 335 предоставляет претендентам и участникам торгов возможность ознакомления с документами, подтверждающими состав выставляемого на торги Имущества, а также иными документами и информацией, связанной с реализацией Имущества. С самим Имуществом можно ознакомиться по месту его нахождения.

Согласно ч. 3 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном п.п. 3-19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 названного закона.

В силу ч. 8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

[Абзацем 3 п. 9 ст. 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.

В целях применения названной нормы права, а также достижения основной цели выставления имущества на публичную продажу — получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество — под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в документации о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организаторов торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) и злоупотребления правом (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

Между тем, как усматривается из материалов дела, заявителем во исполнение требований ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в извещениях применительно к порядку ознакомления с имуществом указано следующее: «Организатор торгов в течение срока подачи заявок в рабочие дни по предварительной записи по адресу: 119034, г. Москва, ул. Льва Толстого, д. 23/7 стр. 3, подъезд 3, кабинет. 335 предоставляет претендентам и участникам торгов возможность ознакомления с документами, подтверждающими состав выставляемого на торги Имущества, а также ознакомится и иными документами и информацией, связанной с реализацией Имущества. С самим Имуществом можно ознакомиться по месту его нахождения».

Ссылаясь на отсутствие в своих действиях нарушения законодательства Российской Федерации о банкротстве, организатор торгов указывает на то обстоятельство, что названным законодательством не определена форма и непосредственное содержание сведений, составляющих порядок ознакомления с имуществом.

Вместе с тем, как уже было упомянуто ранее, в целях расширения количества участников торгов и обеспечения их равного доступа ко всей информации, связанной с проведением таких торгов, под порядком ознакомления с имуществом необходимо понимать именно детальный алгоритм действий, подлежащих совершению со стороны как участника торгов, так и их организатора.

Однако действия заявителя в настоящем случае данному принципу не соответствовали, поскольку указание в извещении о проведении торгов исключительно номера телефона, используемого для предварительной записи на ознакомление, объективно не обеспечивает равенства всех участников торгов в получении необходимой им информации, поскольку ставит возможность такого получения в зависимость как от технической функциональности предложенного средства связи (возможные сбои в работе, отсутствие соединения), так и от действий самого организатора торгов, осуществляемых им по собственному усмотрению. При этом, организатором торгов определено место ознакомления с документами только в г. Москва, что исключает возможность такого ознакомления иным лицом, проживающим за пределами названного города. При этом, в сообщении о проведении торгов организатором торгов не предусмотрена возможность ознакомления с документами посредством их направления заинтересованным лицам по электронной почте.

Также организатором торгов не предусмотрена возможность подачи запроса о получении заявки на ознакомление с документами недвижимого имущества, реализуемого на торгах, посредством направления соответствующего запроса по электронной почте. Единственным типом

связи, указанным организатором торгов в сообщении о торгах, является телефон. Однако данный тип связи не является администрируемым, поскольку ограничивает права потенциальных участников закупки доказывать неправомерность действий недобросовестных организаторов торгов, не отвечающих на телефонные звонки по указанному в сообщении номеру, что фактически свидетельствует, что единственным способом доказывания может явиться детализация звонков, которая, в свою очередь, также лишь подтверждает факт набора определенным абонентом соответствующего номера. Вместе с тем, Комиссия Управления отмечает, что указание организатором торгов на возможность подачи соответствующих запросов на ознакомление с документами посредством направления сообщения по электронной почте нивелирует риски, указанные контрольным органом выше.

Кроме того, по смыслу ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве указание в извещении о торгах порядка ознакомления с имуществом обусловлено необходимостью ознакомления потенциальными участниками торгов не только с самим объектом продажи, но и со всеми характеризующими его документами, которые могут обуславливать их экономический интерес в участии в торгах и заключении договора купли-продажи. Следует также отметить, что интерес участников к таким документам является исключительным усмотрением последних и находится вне компетенции организатора торгов, на которого, в свою очередь, возложена безусловная обязанность обеспечить их доступ как к объекту продажи, так и ко всем связанным с этим объектом документам, чего заявителем в настоящем случае сделано не было.

**Кроме того, Комиссия Управления акцентирует внимание, что порядок ознакомления с имуществом, находящимся непосредственно в г. Санкт-Петербурге и вовсе не регламентирован организатором торгов, а лишь в сообщении о торгах указана такая возможность.** Исходя из текста извещения о проведении торгов возможность свободного доступа к продаваемому объекту не предусмотрена, ввиду чего обязанность презюмировать ее наличие у заинтересованных в участии в торгах лиц отсутствует.

Предоставленному участникам торгов положениями ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве праву на ознакомление с имуществом корреспондирует обязанность организатора таких торгов обеспечить возможность его реализации. В свою очередь, названное обстоятельство предполагает получение участниками торгов каких-либо документов, фиксирующих наличие у них такого права, обеспечивающих возможность его реализации и способствующих предотвращению необоснованных отказов в таком ознакомлении и, тем самым, нарушению прав и законных интересов участников (в том числе потенциальных) торгов, в том числе права на получение всей необходимой информации об объекте торгов.

Данное обстоятельство объективно способно привести к недостижению основной цели публичных торгов, поскольку количество их участников в настоящем случае может быть искусственно ограничено лицами, изначально извещенными обо всех характеристиках продаваемого объекта.

Между тем, как усматривается из текста сообщения о проведении торгов, какие-либо альтернативные способы связи (помимо номера контактного телефона) с организатором торгов в целях реализации права на

ознакомление с имуществом в этом сообщении не указаны.

Доводы организатора о том, что номер телефона в извещении был указан в дополнение к основному способу обмена документами — посредством официальной переписки — подлежит отклонению, поскольку, исходя из текста извещения о проведении торгов, возможность обмена какими-либо документами названным способом не предусмотрена (особенно с учетом того обстоятельства, что сами торги проводились в электронной форме на электронной площадке, что подразумевает электронный документооборот).

На организатора торгов возложена обязанность по доведению до сведения всех заинтересованных в участии в торгах лиц как своих собственных реквизитов и контактных данных, так и порядка ознакомления с имуществом, ввиду чего **исполнение последним обязанности по опубликованию в извещении своих контактных данных не может нивелировать его обязанность по установлению порядка ознакомления с имуществом.**

Ссылка организатора торгов на то обстоятельство, что указанный в извещении о проведении торгов адрес места нахождения заявителя указан верно, номер телефона являлся действующим, и представленную в подтверждение этого переписку с потенциальными покупателями в свете описанных ранее обстоятельств и применительно к настоящему спору правового значения не имеет. При этом, потенциальные покупатели выставленного на торги недвижимого имущества были лишены права на оперативное получение через средства массовой информации достоверных сведений о порядке ознакомления с этим имуществом и реализации возможности участия в торгах.

Данные нарушения могли существенно повлиять на результат торгов и послужить препятствием для реализации цели выставления имущества на публичную продажу — получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество, что, в свою очередь, затрагивает права кредиторов собственника продаваемых объектов.

В то же время, в силу ч. 8 ст. 110 Закона о банкротстве обязанность по опубликованию сообщения о проведении торгов возложена на организатора торгов. Положениями ч. 14 названной нормы права предусмотрена обязанность последнего обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации об их проведении, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной законом.

Из приведенных положений Закона о банкротстве представляется возможным сделать вывод о том, что организатором торгов принята на себя обязанность по предоставлению потенциальным участникам торгов возможности ознакомления с продаваемым имуществом, а порядок реализации такой возможности определяется им самостоятельно.

Вместе с тем, в силу ч. 1 ст. 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, предусмотрев в извещении о проведении торгов возможность ознакомления с имуществом, заявитель одновременно принял на себя и обязательство обеспечить реализацию такой возможности. Однако данная обязанность последним исполнена не была.

Более того, из текста извещения усматривается однозначное требование об осуществлении такого ознакомления исключительно по предварительной записи, что в контексте ч. 1 ст. 8 ГК РФ свидетельствует о необходимости предварительного согласования заинтересованными лицами соответствующих действий с организатором торгов. Последний, в свою очередь, установив соответствующие требования в извещении о проведении торгов, принимает на себя обязательство обеспечить возможность такого ознакомления всем заинтересованным лицам.

Кроме того, следует также отметить, что даже гипотетическая возможность свободного ознакомления с выставленным на торги имуществом не освобождает организатора торгов от обязанности по соблюдению требований ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

На основании изложенного, учитывая отсутствие в опубликованном извещении о проведении торгов порядка ознакомления с имуществом, что повлекло за собой невозможность такого ознакомления и сокращение количества участников торгов, Комиссия Управления пришла к обоснованному выводу о нарушении заявителем требований ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве.

В свою очередь, доводы заявителя, касающиеся того, что имущество, выставленное на торги, реализуется организатором торгов по заведомо заниженной цене, признаются неосновательными.

Согласно п. 4 ст. 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.

Проведение оценки имущества должника, являющегося предметом залога, нормами Закон о банкротстве не предусмотрено.

Предложения финансового управляющего о порядке продажи имущества гражданина «...» утверждены Коммерческим Банком «Транснациональный банк» (Общество с ограниченной ответственностью) в лице ГК АСВ

Начальная цена продажи определена в сумме 12 736 000 рублей, согласно вступившему в силу решению Выборгского городского суда Ленинградской области от 15 октября 2016 года об обращении взыскания на предмет залога (на это же имущество).

Соответственно, установление кредитором, чьи права требования обеспечены залогом имущества должника, начальной цены продажи

имущества в размере 12 736 000 рублей является обоснованным, а у Комиссии Управления отсутствуют полномочия по утверждению обратных выводов, поскольку действительную рыночную стоимость контрольный орган не определяет и не устанавливает.

Вместе с тем, Комиссией Управления рассмотрены документы, представленные в том числе организатором торгов, из содержания которых усматривается, что квартиры, выставленные на продажу в том же доме, что и объект недвижимости, реализуемый на торгах, имеют существенно более высокую цену в пересчете на 1 м<sup>2</sup>, что в совокупности с допущенным организатором торгов нарушением порядка ознакомления с имуществом должника свидетельствует о высоком риске недостижения целей реализации имущества на торгах, а именно реализации имущества по наиболее высокой цене.

В связи с чем, Комиссия Управления приняла решение о признании жалобы заявителя необоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу «...» на действия «...» (ИНН: 770170386806; ОГРНИП: 310774620700020) при проведении торгов обоснованной в части доводов о ненадлежащей организации порядка ознакомления с имуществом, реализуемым на торгах.
2. Признать в действиях организатора торгов нарушение [пункта 9 статьи 110](#) Закона о банкротстве.
3. Выдать организатору торгов обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его получения лицами, участвовавшими в деле.

