

**Заявитель:**

Потехину А.В.

ул. Полесская, д. 47, кв. 35, г.  
Калуга, 248033  
[mtd87@yandex.ru](mailto:mtd87@yandex.ru)

**Организатор торгов:**

Шеину А.Ю.

а/я 4762, г. Краснодар, край  
Краснодарский, 350012  
[andshein@yandex.ru](mailto:andshein@yandex.ru)

**Торговая площадка:**

АО «Центр дистанционных торгов»

ул. Карасунская, 68, а/я № 3791,  
г. Краснодар, Краснодарский  
край, 350000  
[office@cdtrf.ru](mailto:office@cdtrf.ru)

**Решение № 023/10/18.1-4891/2023  
по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры  
торгов и порядка заключения договоров**

03 октября 2023 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора

торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов № 2 (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Кошелевой И.А. - заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

Мухамадеева В.А. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

Кириченко Т.А. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии путем систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) Потехина Алексея Вячеславовича (далее - Заявителя), в отсутствие надлежащим образом уведомленного Шеин Андрея Юрьевича (далее — Организатор торгов),

рассмотрев жалобу заявителя на действия (бездействие) организатора торгов - арбитражного управляющего Шеин А.Ю. при организации и проведении публичного предложения на право заключения договора купли-продажи, принадлежащего должнику - Захарову А.Е., земельного участка с кадастровым номером: 40:04:110101:424, с видом разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства категорией земель: земли населённых пунктов, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Дзержинский, д. Звизжи, площадью: 1 500 кв. м., кадастровой стоимостью: 196008,95 руб. (лот № 1) (извещение № 12298510 опубликовано на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Краснодарское УФАС России из Управления Федеральной антимонопольной службы по Калужской области поступила жалоба (вх. № 34332/23 от 02.10.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - арбитражного управляющего Шеин А.Ю. при организации и проведении публичного предложения на право заключения договора купли-продажи принадлежащего должнику - Захарову А.Е. земельного участка с кадастровым номером: 40:04:110101:424, с видом разрешённого использования: для

индивидуального жилищного строительства категорией земель: земли населённых пунктов, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Дзержинский, д. Звизжи, площадью: 1 500 кв. м., с кадастровой стоимостью: 196008,95 руб. (лот № 1) (извещение № 12298510 опубликовано на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>)

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 03 октября 2023 года в 11 часов 00 минут (мск) посредством ВКС.

Согласно доводам жалобы Потехина Алексея Вячеславовича, организатор торгов при реализации имущества должника не провел аукционы на повышение цены, а также нарушил сроки публикации сообщения о проведении торгов, определенные пунктом 3.3 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего Захарову А.Е., утвержденного финансовым управляющим 28.12.2022.

Организатор торгов доводам жалобы возражает, считает их несостоятельными, просит признать жалобу необоснованной; письменная позиция (вх. № 33953-ЭП/23 от 29.09.2023) приобщена к материалам дела.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в отзыве на нее, изучив материалы дела, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 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.

Порядок проведения торгов по реализации имущества должника установлен Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее - Порядок), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 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 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Решением Арбитражного суда Московской области от 15.06.2022 по делу А41-18501/22 Захаров Алексей Евгеньевич признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Шеин Андрей Юрьевич. Определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А41-18501/22 от 14.06.2023г. утверждено положение о порядке продажи, условиях и сроках реализации земельного участка (кадастровый номер 40:04:110101:424, адрес: Калужская область, р-н Дзержинский, д. Звизжи), принадлежащего Захарову А. Е. на праве собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются [главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX](#) и [параграфом 2 главы XI](#) настоящего Федерального закона.

Согласно [статье 213.26](#) Закона о банкротстве и [имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или](#)

## определением арбитражного суда

По смыслу пунктов 4, 5 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое предприятие (далее - победитель аукциона).

По правилам пункта 17 статьи 110 Закона о банкротстве в случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с настоящим Федеральным законом на первоначальных торгах.

Согласно информации из Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (<https://fedresurs.ru>) 19.06.2023 опубликовано сообщение №11756149 о проведении открытого аукциона по продаже имущества должника Захарова А.Е. (земельный участок с кадастровым номером 40:04:110101:424, расположенный по адресу: Калужская область, р-н Дзержинский, д. Звизжи, площадью 1500 кв.м.).

Дата и время начала подачи заявок — 20.06.2023 в 00:00, дата и время окончания подачи заявок — 22.07.2023 в 00:00, дата и время проведения торгов — 24.07.2023 в 12:00.

В связи с тем, что на участие в торгах не было подано ни одной заявки, торги признаны не состоявшимися; сообщение о результатах торгов №12023694 опубликовано в ЕФРСБ 22.07.2023.

22.07.2023 в отношении имущества того же должника объявлены повторные торги в форме открытого аукциона (сообщение №12023728). Дата и время начала подачи заявок — 24.07.2023 в 00:00, дата и время окончания подачи заявок — 26.08.2023 в 00:00, дата и время торгов — 29.08.2023 в 12:00.

В связи с тем, что на участие в повторных торгах также не было подано ни одной заявки, торги признаны несостоявшимися; сообщение о результатах торгов опубликовано в ЕФРСБ 26.08.2023.

В силу части 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который

первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

26 августа 2023 года опубликована информация о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи, принадлежащего должнику - Захарову А.Е., земельного участка с кадастровым номером: 40:04:110101:424, видом разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства категорией земель: земли населённых пунктов, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Дзержинский, д. Звизжки, площадью: 1 500 кв. м., кадастровой стоимостью: 196008,95 руб. (лот № 1) (извещение № 12298510 опубликовано на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>)

Прием заявок на участие в торгах осуществляется с 28 августа 2023 по 12 октября 2023 года.

Согласно п. 3.3 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества от 28.12.2022г. (далее – Положение) сообщение о проведении торгов по продаже имущества должно быть опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты торгов (но не менее 25 рабочих дней), с учетом сроков, обеспечивающих продолжительность приема заявок на участие в торгах.

Таким образом, с 26.08.2023 по 12.10.2023 с учетом сроков, обеспечивающих продолжительность приема заявок на участие в торгах с 28.08.2023 по 12.10.2023, срок торгов составил 47 календарных дней, в том числе 33 рабочих дня, в связи с чем, финансовым управляющим не были нарушены сроки проведения торгов в форме публичного предложения, права Должника и потенциальных покупателей нарушены не были.

Согласно пункту 7.3 Положения право приобретения имущества принадлежит участнику торгов по продаже имущества посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества, которая не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, при

отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества посредством публичного предложения.

Потехин А.В. предложений о цене, задаток для участия в торгах не направлял.

Протоколом результатов торгов посредством открытого публичного предложения № 186058 от 12.09.2023г. победителем торгов признано ООО «Интернет-компания Парус». 13.09.2023 г. между Захаровым А.Е. в лице финансового управляющего Шеина А.Ю. и Хожяевой В.С., действующей на основании Агентского договора № 04-27/09-23 от 04.09.2023г. в интересах ООО «Интернет-компания Парус», заключен договор купли-продажи недвижимого имущества.

Организатор торгов в изложенной позиции пояснил, что продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов.

Довод заявителя о том, что публикация сообщения о продаже имущества должника путем публичного предложения менее, чем за 30 дней до даты начала торгов, влияет на их результаты и может нарушить права должника и потенциальных покупателей лота, противоречит части 4 статьи 139 Закона о банкротстве, поскольку в данном случае победителем является не лицо, предложившее наибольшую цену, а лицо, первое подавшее заявку, принимая во внимание, что с течением времени при отсутствии заявок цена имущества должника снижается в порядке, указанном в публикации.

С учетом изложенных обстоятельств, доводы жалобы заявителя необоснованы.

Исходя из изложенного, комиссия, проанализировав доводы жалобы, а также представленные документы и сведения, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

**РЕШИЛА:**



Жалобу Потехина А.В. на действия (бездействие) организатора торгов - арбитражного управляющего Шеина А.Ю. при организации и проведении публичного предложения на право заключения договора купли-продажи, принадлежащего должнику - Захарову А.Е., земельного участка с кадастровым номером: 40:04:110101:424, видом разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства категорией земель: земли населённых пунктов, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Дзержинский, д. Звизжи, площадью: 1 500 кв. м., кадастровой стоимостью: 196008,95 руб. (лот № 1) (извещение № 12298510 опубликовано на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>) признать необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель комиссии

И.А. Кошелева

Члены комиссии В.А. Мухамадеева

Т.А. Кириченко

2023-30678