

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

<...>

Резолютивная часть решения оглашена «29» сентября 2023

В полном объеме решение изготовлено «04» октября 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В отсутствие <...> (далее — Заявитель), Финансового управляющего Низамова Р.А. (далее — Организатор торгов, Финансовый управляющий), представителя АО «Центр дистанционных торгов» (далее — Оператор электронной площадки), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу <...> (вх. №23100/23 от 11.09.2023) на действия Организатора торгов, Финансового управляющего — Низамова Р.А. при организации и проведении торгов посредством публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://cdtrf.ru/> №1861980 и на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №11896315), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №1861980 опубликовано на сайте Оператора электронной площадки <https://cdtrf.ru/> (далее — ОЭП) и на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) <https://bankrot.fedresurs.ru/> №11896315.

Предметом торгов является:

Лот №1 Земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Виллозское сельское поселение», СНТ «Надежда-ВАТТ», участок №202, общей площадью 775,0 кв.м., кадастровый номер 47:14:0642010:30, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества;

Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 86,3 кв.м., адрес (месторасположение): Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Виллозское сельское поселение», тер. СНТ «Надежда-ВАТТ», участок №202, кадастровый номер 47:14:0642010:47.

Начальная цена: 4 770 000.00 руб.

Шаг аукциона: 0 руб.

Размер задатка: 20% от цены лота.

Дата и время начала подачи заявок: 07.08.2023 09:00

Дата и время окончания подачи заявок: 11.09.2023 18:00

В жалобе Заявитель указал, что Организатор торгов установил завышенный размер задатка, дополнительные требования к участникам электронных торгов в виде предоставления дополнительных документов, а также, что условия конкурса не являются в достаточной степени определенными и вводят потенциальных участников торгов в заблуждение.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил процедуру торгов в соответствии с действующим законодательством.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

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, закупочной 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 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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, закупочной 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 частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о несостоятельности) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 N 48960-ЭП/22 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта "а" пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры - получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов - определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 N 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены

возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 N ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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 –Приказ).

Антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) конкурсного управляющего (внешнего управляющего), в случае если он является организатором торгов или осуществляет заключение договора купли-продажи по итогам проведения торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве (если обжалуются действия в части заключения договора).

Рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении конкурсным управляющим (внешним управляющим) своих обязанностей, связанных с порядком проведения оценки имущества должника и определением начальной цены продажи такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа и является предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

В соответствии с нормами главы VII Закона о несостоятельности основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Довод Заявителя об установлении завышенного задатка не находит своего подтверждения в силу следующего.

Основным документом, определяющим порядок проведения торгов в процедуре конкурсного производства, является Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества.

14.10.2022 залоговым кредитором было утверждено Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего Хачикяну М.Ф., находящегося в залоге у АО ЮниКредит Банк (далее — Положение).

Согласно абзацу 10 пункта 8 статьи 110 Закона о несостоятельности размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

В силу абзацев 8, 9 пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности сообщение о продаже предприятия должно содержать: начальную цену продажи, а также размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

В Положении пунктом 2.12 установлена следующая цена имущества: 4 770 000.00 руб.

Согласно сообщению о проведении торгов №11896315 на сайте ЕФРСБ размер задатка составляет 20% от цены лота, действующей на момент подачи заявки.

Комиссия установила, что установленный Организатором торгов размер задатка составляет 20% от цены лота (20% от 4 770 000.00 руб. — 954 000 руб.), что соответствует требованиям действующего законодательства.

Относительно довода Заявителя о дополнительных требованиях к участникам электронных торгов, выраженных в предоставлении для участия в торгах дополнительных документов, Комиссия сообщает следующее.

В силу пункта 11 статьи 110 Закона о несостоятельности заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием закрытой формы представления предложений о цене предприятия заявка на участие в торгах может содержать предложение о цене предприятия, не подлежащее разглашению до начала проведения торгов.

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных

документов, подписанных электронной подписью заявителя.

Не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

В сообщении о проведении торгов №11896315 на сайте ЕФРСБ указана следующая информация: «Заявки на участие и предложения о цене подаются в электронной форме на ЭТП. Заявка на участие оформляется в соответствии с Регламентом ЭТП и действующим законодательством РФ на русском языке и должна содержать следующие сведения: обязательство заявителя соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов; наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почт.адрес (для юр.лица) заявителя; Ф.И.О., паспортные данные, сведения о месте жительства (для физ.лица) заявителя; № контактного тел., адрес электронной почты; реквизиты для возврата задатка. Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также СРО арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий. Для торгов в форме публичного предложения заявка на участие должна содержать предложение о цене. К заявке на участие должны прилагаться документы согласно требованиям, установленным действующим законодательством РФ и Регламентом ЭТП. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью».

Таким образом, Комиссия установила, что сообщение о проведении торгов №11896315 на сайте ЕФРСБ содержит требования, соответствующие Закону о несостоятельности.

Довод Заявителя о том, что условия конкурса не являются в достаточной степени определенными и вводят потенциальных участников торгов в заблуждение, не находит своего подтверждения в силу следующего.

В соответствии с абзацем 2 части 4 статьи 139 Закона о несостоятельности, при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о несостоятельности, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Законодательством о банкротстве не установлено требований к величине снижения начальной цены продажи имущества, срокам снижения указанной начальной цены продажи имущества.

Комиссия установила, что исходя из сообщения о проведении торгов №11896315 на сайте ЕФРСБ периоды приема заявок на участие и предложений о цене установлены согласно графику снижения цены:

с 09:00 07.08.2023 по 18:00 09.08.2023 - 4 770 000,00 руб.;

с 09:00 10.08.2023 по 18:00 12.08.2023 – 4 531 500,00 руб.;

с 09:00 13.08.2023 по 18:00 15.08.2023 – 4 293 000,00 руб.;

с 09:00 16.08.2023 по 18:00 18.08.2023 – 4 054 500,00 руб.;

с 09:00 19.08.2023 по 18:00 21.08.2023 – 3 816 000,00 руб.;

с 09:00 22.08.2023 по 18:00 24.08.2023 – 3 577 500,00 руб.;

с 09:00 25.08.2023 по 18:00 27.08.2023 – 3 339 000,00 руб.;

с 09:00 28.08.2023 по 18:00 30.08.2023 – 3 100 500,00 руб.;

с 09:00 31.08.2023 по 18:00 02.09.2023 – 2 862 000,00 руб.;

с 09:00 03.09.2023 по 18:00 05.09.2023 – 2 623 500,00 руб.;

с 09:00 06.09.2023 по 18:00 08.09.2023 – 2 385 000,00 руб.;

с 09:00 09.09.2023 по 18:00 11.09.2023 – 2 376 251,01 руб. (минимальная цена).

Данный график составлен на основании Положения, которое не было оспорено участниками дела, в том числе должником в лице Заявителя. Согласно пункту 2.12 Положения: «Период, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - 3 (три) календарных дня. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) на каждом периоде - 5 % (пять процентов) от начальной цены на публичном предложении, за исключением последнего предложения устанавливаемого с учетом цены отсечения. Минимальная цена продажи имущества на публичном предложении (Цена отсечения) составляет 2 376 251,01 рублей (два миллиона триста семьдесят шесть тысяч двести пятьдесят один рубль 1 копейка)».

Таким образом, Сообщение о проведении Торгов в части сведений о величине снижения начальной цены продажи имущества, сроков снижения указанной начальная цена продажи имущества соответствует требованиям Положения.

Заявитель также указывает, что Организатору торгов необходимо было разделить лоты для увеличения пополниваемости конкурсной массы.

Тем не менее, Положением установлен состав лота: «Земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Виллозское сельское поселение», СНТ «Надежда-ВАТТ», участок №202, общей площадью 775,0 кв.м., кадастровый номер 47:14:0642010:30, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества; Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 86,3 кв.м., адрес (месторасположение): Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Виллозское сельское поселение», тер. СНТ «Надежда-ВАТТ», участок №202, кадастровый номер 47:14:0642010:47».

Комиссия отмечает, что Заявитель заявку на участие в торгах не подавал, задаток не оплачивал.

Протоколом об определении участников торгов №179036 от 28.08.2023 установлено, что была подана 1 заявка на участие в торгах. К торгам был допущен 1 заявитель.

Протоколом о результатах проведения торгов №179036 от 28.08.2023 был определен победитель торгов. 01.09.2023 с победителем торгов был заключен договор купли-продажи №А56-94784/2021/1.

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.