

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6824/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.05.2024

г. Москва

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

**рассмотрев жалобу ООО «ВМСтрой-Групп» (далее — Заявитель) на действия ООО «Аукционный центр» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по реализации имущества должника (сообщение №№ 12348488, 14180412, 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 нарушение в действиях Организатора торгов выразилось в непредставлении Заявителю возможности ознакомления с реализуемым имуществом.

Заявителем 08.05.2024 в адрес Организатора торгов направлялся запрос на ознакомление с реализуемым имуществом, в ответ на который 13.05.2024 от Организатора торгов был получен ответ, что предметом Торгов является доля в праве, в связи с чем, ознакомление возможно посредством ознакомления с правоустанавливающими документами — судебными актами по делу № А60-12801/2022.

Согласно позиции Заявителя при приобретении 1/2 доли права собственности на недвижимое имущество он получает право владения и распоряжение указанным имуществом, в связи с чем, непредставление возможности ознакомления с недвижимым имуществом нарушает его права и законные интересы.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил возражение в письменной форме, а также иные истребованные антимонопольным органом документы.

Организатор торгов в представленных возражениях указал на отсутствие у антимонопольного органа полномочий на рассмотрения жалоб участников торгов, проводимых в рамках Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве).

Кроме того, Организатор торгов указывает, что Заявитель не является субъектом, определенным частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, который

правомочен обжаловать действия Организатора торгов.

Относительно непредставления Заявителю возможности ознакомления с реализуемым имуществом, Организатор торгов пояснил, что предметом торгов является доля в праве собственности на нежилые помещения, которая не выделена в натуре.

Согласно позиции Организатора торгов должнику принадлежат не конкретные помещения с кадастровым номером 66:41:0701022:342, и не доля в нежилых помещениях (конкретная их часть), а только доля в праве собственности на помещения - имущественное право, в связи с чем, ознакомление с предметом торгов осуществляется посредством ознакомления с правоустанавливающими документами.

Также Организатор торгов пояснил, что у него отсутствует доступ к зданию, доля в котором реализуется на Торгах.

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

Относительно позиции Организатора торгов, что у антимонопольного органа отсутствуют полномочия на рассмотрения жалобы Заявителя, а также, что у Заявителя отсутствовало право на подачу жалобы, Комиссия отмечает следующее.

**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» (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, 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 частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 01.03.2023 № СП/14532/23 порядок рассмотрения жалоб на нарушение процедуры торгов, установленный статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, не относится к порядку возбуждения и рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции. Данная позиция соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в судебных актах по делу № АКПИ20-632.

Таким образом, требование части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции об обязательности проведения анализа состояния конкуренции при рассмотрении каждого дела о нарушении антимонопольного законодательства не подлежит применению при рассмотрении жалоб на нарушение процедуры торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом, установленный в статье 18.1 Закона о защите конкуренции особый порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров позволяет обеспечить защиту прав и законных интересов участников торгов (участников гражданского оборота).

Важно отметить, что торги представляют собой способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди претендентов как предложивший лучшие условия и в силу этого выигравший торги. Следовательно, проведение торгов вне зависимости от правовых оснований, в соответствии с которыми они проводятся, неразрывно связано с конкуренцией, так как подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов, направленную на обеспечение наиболее выгодных условий для организатора торгов.

Нарушение процедуры проведения торгов может оказывать влияние на результаты торгов и приводить к ущемлению прав и законных интересов не только участников, подавших заявки на участие в торгах, но и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, может являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Аналогичная позиция указана в пункте 4 Обзора практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101.

Соответственно, публичное извещение о проведении торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, обеспечивает возможность подачи заявки на участие в

торгах для любого физического и юридического лица.

Необеспечение равных условий для участников при проведении конкурентных процедур, равно как и любое другое нарушение процедуры проведения торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, безусловно свидетельствует об ограничении (возможности ограничения) конкуренции.

Предоставленное участникам или потенциальным участникам торгов право обжалования действий их организаторов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей ускоренный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, направлено на обеспечение гарантий прав и законных интересов лиц, заинтересованных в обжалуемых торгах.

С учетом изложенного, рассмотрение жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, безусловно связано с защитой публичного интереса, направленного на недопущение ограничения, устранения конкуренции, обеспечение конкуренции на торгах, проводимых в рамках процедуры банкротства.

Кроме того, в соответствии с письмом ФАС России от 13.11.2023 № ГМ/94718/23 в соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиями антимонопольного органа относится рассмотрение жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества. Порядок рассмотрения указанных жалоб регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, антимонопольные органы уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры торгов, если обязательность их проведения прямо предусмотрена законодательством.

В силу пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном данным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Согласно пункту 18 статьи 110 Закона о банкротстве 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 Законом о банкротстве 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 Законом о банкротстве.

Также в соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве после

проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В силу пункта 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.

Таким образом, Законом о банкротстве установлены случаи, при которых проведение торгов является обязательным.

Следовательно, если основанием для проведения торгов послужило прямое указание Закона о банкротстве на обязательность их проведения, то антимонопольные органы уполномочены рассматривать поступающие на процедуру их проведения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в вышеприведенных письмах ФАС России, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

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 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» утвержден Порядок 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 (далее — Порядок).

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии

их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Сообщение о проведении Торгов посредством публичного предложения опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) — 01.09.2023 (далее — Сообщение).

В указанное сообщение вносились изменения Сообщением об изменении объявления о проведении торгов от 18.04.2024 № 14180412.

Дата и время начала подачи заявок: 23.04.2024 09:00 (Московское время МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 29.05.2024 18:00 (Московское время МСК).

Предметом торгов является: 1/2 доля в праве собственности на нежилые помещения общей площадью 11 934,20 кв.м., расположенные по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 1, кадастровый номер: 66:41:0701022:342

Начальная цена продажи имущества должника на торгах посредством публичного предложения составляет: 360 000 000,00 рублей.

Период снижения: 5 рабочих дней.

Прием заявок в каждом периоде начинается в 09:00 ч. мск в первый день соответствующего периода и заканчивается в 18:00 ч. мск на третьем рабочем дне соответствующего периода.

Между периодами устанавливается интервал продолжительностью 2 (два) рабочих дня, предназначенный для подведения итогов и уведомления заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок, в течение которого прием заявок не ведется. Величина снижения начальной цены 45 000 00,00 рублей.

Минимальная цена продажи - 180 000 000,00 рублей.

Количество интервалов после возобновления - 5 (пять).

При проведении Торгов Организатор руководствуется требованиями Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества АНОО ВО «УрФЮИ», утвержденного комитетом кредиторов АНОО ВО «УрФЮИ» 14.04.2023 (далее — Положение).

Согласно части 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.

Аналогичное требование установлено пунктом 2.2 Положения.

В соответствии с Сообщением ознакомление с предметом торгов осуществляется в период приема заявок в рабочие дни по предварительной записи по телефону

Также на сайте оператора торговой площадки АО «ОТП» установлено, что ознакомление с предметом торгов осуществляется в период приема заявок в рабочие дни с 10.00 до 14.00 по месту нахождения имущества, по предварительной записи по адресу электронной почты: info@aucentre.ru, телефон для справок: 8(499) 348 17 47.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Таким образом, приобретая 1/2 доли в праве собственности на недвижимое имущество, покупатель как собственник, получает право владения и пользования всем недвижимым имуществом.

Продажа доли в праве собственности на недвижимое имущество является продажей вещного права.

Так, в рамках обжалуемых торгов проводится продажа 1/2 доли в праве собственности на недвижимое имущество, которое существует в натуре, а не продажа права требования, в связи с чем, в силу части 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатора торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника.

При этом Организатором торгов не представлено доказательств невозможности проведения ознакомления с реализуемым имуществом.

В соответствии с частью 1 статьи 10 ГК РФ 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). Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов, выразившиеся в непредставлении Заявителю возможности ознакомления с реализуемым имуществом не отвечают требованиям части 9 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 2.2 Положения.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности жалобы Заявителя.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 9 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 2.2 Положения.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

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