

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Сахалинское УФАС России) 25.01.2016 (вх. № 319) поступила жалоба на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Т.Анкер» <...>. при проведении торгов по продаже залогового имущества должника - квартира 8 (жилое помещение), кадастровый № 65-65-01/014/2011-995, квартира 12 (жилое помещение, кадастровый № 65-65-01/014/2011-995, квартира 24 (жилое помещение) кадастровый № 65-65-01/014/2011-990».

По мнению заявителя, конкурс проводится с нарушением требований Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон «О банкротстве»).

Ответчик с доводами заявителя не согласился, считает, что в соответствии с ст. 1,3 и 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») жалоба удовлетворению не подлежит.

Комиссия Сахалинского УФАС России, изучив, материалы дела 08-08/2016 установила.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями; выявляет нарушения антимонопольного законодательства. Согласно пунктам 1 и 2 статьи 39 указанного Федерального закона антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания. В соответствии с частью 1 статьи 40 Закона о защите конкуренции для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган создает в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, комиссию по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. Комиссия выступает от имени антимонопольного органа. Согласно частям 1 и 2 статьи 41 Закона о защите конкуренции комиссия принимает определения, решения, предписания; по окончании рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссия на своем заседании принимает решение. Часть 4 статьи 41 данного Федерального закона предусматривает, что на основании решения комиссия выдает предписание.

Согласно ч.1 ст. 18.1 Закона «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 июля 2011 года N 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.

Согласно пункту 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 4 АЗЗ-24257/2015 пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно ч. 1 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов.

Таким образом, проведение рассматриваемых торгов, является обязательным в соответствии с законодательством РФ, и жалобы на нарушение процедуры торгов рассматривается в порядке ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции». Довод ответчика, о том, что жалоба не подлежит удовлетворению, отклоняется Комиссией.

Согласно п.4 ст. 138 Закона «О банкротстве» Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Так, конкурсным управляющим Долиным Ю.Г. на сайте www.bankrot.fedresurs.ru размещена карточка торгов, согласно которой следует, что на площадке uTender разместил публичное предложение по продаже залогового имущества Лот1, Лот2, Лот3. Дата начала торгов 28.12.2015, дата окончания торгов 25.01.2016. Дата начала приема заявок установлена как 28.12.2015 00:00, дата окончания приема заявок 25.01.2016 00:00, информация о торгах опубликована 21.11.2015.

При этом довод представителя конкурсного управляющего о том, что заявки продолжались приниматься после завершения интервала, поскольку конкурсный управляющий в соответствии с п.2 ст. 20.2 Закона о несостоятельности (банкротстве), что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества. Таким образом, главная задача конкурсного управляющего при реализации имущества получить максимальную цену за имущество в целях получения максимальной выручки от продажи имущества должника в интересах всех кредиторов, является несостоятельным в силу следующего.

Так согласно карточке торгов, Лот1 – предмет торгов Квартира № 8 (жилое помещение), общей площадью 84, 8 кв.м., 2 этаж, кадастровый номер <...> -65-01/014/2011-995, начальная цена 5 427 090 рублей, объект расположен по адресу г. Южно-Сахалинск. ул. Поповича, 55А. Также имеется информация о снижении цены, которая установлена конкурсным управляющим, дата начала интервала является 28.12.2015 00:00, дата начала приема заявок на интервале 28.12.2015 00:00, дата окончания приема заявок на интервале **04.01.2016 00:00**, дата окончания интервала 04.01.2016 00:00.

Документацией о торгах установлен следующий график снижения цены договора:

Дата	Дата начала	Дата окончания	Дата	Задаток на	Цена на
			Величина		

начала интервала	приема заявок на интервале	приема заявок на интервале	окончания интервала	Величина снижения	интервале, руб.	интервале, руб.
28.12.2015 00:00	28.12.2015 00:00	04.01.2016 00:00	04.01.2016 00:00	0,00	542 709,00	5 427 090,00
04.01.2016 00:00	04.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	10,00	542 709,00	4 884 381,00
11.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	10,00	542 709,00	4 341 672,00
18.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	25.01.2016 00:00	25.01.2016 00:00	10,00	542 709,00	3 798 963,00

Победителем запроса предложений признана <...> с предложением по цене 6 115 000 рублей.

Лот2 – квартира № 12 (жилое помещение) общей площадью 84.8 кв.м., 3 этаж, кадастровый номер <...> -65-01/014/2011-994, начальная цена 5 433 570 рублей, объект расположен по адресу г. Южно-Сахалинск, ул. Пограничная, 55А. Также имеется информация о снижении цены, которая установлена конкурсным управляющим, дата начала интервала является 28.12.2015 00:00, дата начала приема заявок на интервале 28.12.2015 00:00, дата окончания приема заявок на интервале **04.01.2016 00:00**, дата окончания интервала 04.01.2016 00:00.

Документацией о торгах установлен следующий график снижения цены договора:

Дата начала интервала	Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Дата окончания интервала	Задаток Величина на снижения интервале, руб.	Цена на интервале, руб.
28.12.2015 00:00	28.12.2015 00:00	04.01.2016 00:00	04.01.2016 00:00	0,00	5 433 570,00
04.01.2016 00:00	04.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	10,00	4 890 213,00
11.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	10,00	4 346 856,00
18.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	25.01.2016 00:00	25.01.2016 00:00	10,00	3 803 499,00

Победителем запроса предложений признано ООО «Трейдер» с предложением по цене 4 615 000 рублей.

Лот3- квартира № 24 (жилое помещение) общей площадью 85.1 кв.м., 6 этаж, кадастровый номер <...> -65-01/014/2011-990, начальная цена 5 452 740 рублей, объект расположен по адресу г. Южно-Сахалинск, ул. Пограничная, 55А. Также имеется информация о снижении цены, которая установлена конкурсным управляющим, дата начала интервала является 28.12.2015 00:00, дата начала приема заявок на интервале 28.12.2015 00:00, дата окончания приема заявок на интервале **04.01.2016 00:00**, дата окончания интервала 04.01.2016 00:00.

Документацией о торгах установлен следующий график снижения цены договора:

Дата начала интервала	Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Дата окончания интервала	Задаток Величина на снижения интервале, руб.	Цена на интервале, руб.
28.12.2015 00:00	28.12.2015 00:00	04.01.2016 00:00	04.01.2016 00:00	0,00	5 452 740,00
04.01.2016 00:00	04.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	10,00	4 907 466,00
11.01.2016 00:00	11.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	10,00	4 362 192,00
18.01.2016 00:00	18.01.2016 00:00	25.01.2016 00:00	25.01.2016 00:00	10,00	3 816 918,00

Победителем торгов признано ООО «Трейдер» с предложением по цене 4 400 000 рублей.

Заявитель указала, что она приняла участие в указанных публичных предложениях по трем лотам. По Лоту 1 на первом интервале с 28.12.2015 (00:00 МСК) по 04.01.2016 (00:00 МСК) была подана одна заявка. В 00:32 МСК 04.01.2016 был подписан протокол участников торгов № 1, в 00:32 МСК 04.01.2016 торги по Лоту 1 были завершены. Данные действия конкурсным управляющим <...> были проведены в течении 34 минут после окончания первого интервала по лоту 1.

Также Заявитель пояснила, что при торгах по лоту 2 и лоту 3 на втором интервале заявок не было, а на третьем интервале (с 11.02.2016 по 18.01.2016 00:00 МСК) по лоту 2 поступили три заявки, по лоту 3 – 1 заявка, при этом заявки заявителя по двум лотам зарегистрированы в их числе с предложениями по цене по лоту 2 – 4 450 856 рублей и по лоту 3 0 4 370 200. Интервал по данным лотам заканчивался 18.01.2016.

Также Заявитель пояснила, что по лоту 1 процедура торгов и определение победителя публичного предложения проведена в соответствии с требованиями ст. 139 Закона о несостоятельности (банкротстве). Однако же, процедура публичного предложения по лоту 2 и лоту 3 проведена с нарушениями указанных правил.

В силу положений абзаца 5 пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве, 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, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В Законе о банкротстве определение понятия «установленный срок» отсутствует. Однако, абзацем 2 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве установлено, что сообщение о проведении торгов должно содержать срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена.

Абзац 4 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве определяет порядок действий организатора торгов при отсутствии в установленный срок (в силу изложенного, таким сроком является действие начальной цены продажи имущества должника) 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 по- средством публичного предложения. Из содержания положений абзацев 2, 4, 5 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве следует, что «установленный срок» - это срок действия определенной цены продажи имущества, установленной организатором торгов в сообщении о проведении торгов, в силу чего, «установленный срок», упомянутый в абзаце 5 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве, и «определенный период торгов, в течение которого действует установленная организатором торгов цена продажи имущества», являются тождественными понятиями.

Следовательно, срок приема заявок, указанный в сообщении о проведении торгов (в рассматриваемом случае с 28.12.2015 по 25.01.2016 включительно) не является «установленным сроком». Соответственно, победитель торгов определяется не после окончания срока подачи заявок, установленного сообщением о проведении торгов, а по окончании первого из «определенных периодов торгов, в течение которого действует установленная организатором торгов цена продажи имущества», в который (период) были поданы заявки, допущенные к участию в торгах.

Подтверждением этому является условие, установленное абзацем 8 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве, согласно которому, с даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается, то есть, победитель торгов может быть определен до окончания срока подачи заявок, установленного сообщением о проведении торгов. Определение победителя торгов после срока окончания подачи заявок, являющегося, по мнению заявителя, сроком окончания снижения цены договора, противоречит положения пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве, так как указанный метод определения победителя осуществляется при проведении других, установленных законом о банкротстве процедур торгов, таких, как конкурс и аукцион.

Как видно из протокола о результатах проведения публичного предложения по лоту2 в установленных срок (с 11.01.2016 00:00 МСК по 18.01.2016 00:00 МСК) было подано 3 заявки, которые были допущены к участию в торгах. Заявка Никифоровой Л.Д. была зарегистрирована 17.01.2016 23:54:50 с предложением 4 450 856 рублей 00 копеек, однако вопреки требованиям законодательства победителем признано ООО «Трейдер», которое подало свою заявку (четверную) 19.01.2016 в 00:00:22, после окончания третьего интервала (периода) по результатам которого не был подведен итог.

Согласно протокола о результатах проведения торгов по лоту3 в установленный срок (с 11.01.2016 00:00 МСК по 18.01.2016 00:00 МСК) была подана только одна заявка (Никифоровой Л.Д.), которая была допущена к участию в торгах. При этом заявка Никифоровой была зарегистрирована 17.01.2016 23:55:53 с предложением о цене 4 370 200 рублей 00 копеек, при этом третий интервал должен был быть закрыт

и подведен итог торгов. Однако заявки продолжали поступать и приниматься после окончания третьего интервала (19.01.2016 07:04:31) ООО «Трейдер» подало свою заявку с ценовым предложением 4 400 000 рублей 00 копеек.

Как следует из материалов дела, первой заявку (соответствующую требованиям сообщения о проведении торгов) на участие в торгах подала Никифорова Л.Д. Иных заявок в указанный «установленный срок», подано не было.

Следовательно, принимая во внимание вышеизложенное, в соответствии с абзацем 5 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве именно Никифорова Л.Д. должно было быть признано победителем торгов, в связи с чем, на основании абзаца 8 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве прием заявок на участие в торгах должен быть прекращен.

Комиссия установила, что организатором торгов в нарушение абзаца 5 и абзаца 8 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве действия по определению победителя торгов, после окончания «установленного срока» в течение которого была подана допущенная до участия в торгах заявка, совершены не были, был продолжен прием заявок. Победителем торгов, согласно протоколу о результатах публичного предложения было признано ООО «Трейдер», подавшее заявку 19.01.2016 по лоту 2 и лоту 3. Таким образом, победитель торгов в нарушение части 4 статьи 139 Закона о банкротстве был определен организатором торгов по окончании срока подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, Комиссией установлено нарушение положений Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Однако, согласно сведений представленных представителем конкурсного управляющего следует, что между конкурсным управляющим Долиным Ю.Г. и победителями публичных предложений по лотам 1, 2 и 3 заключены договора.

В соответствии с Федеральным законом от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В силу п. 1 ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд

Таким образом, данный вопрос о нарушении прав Никифоровой Л.Д. носит гражданско-правовой характер и подлежит разрешению в судебном порядке.

Таким образом, принято решение об отсутствии оснований для выдачи предписания.

С учетом изложенного, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 08-08/2016, руководствуясь статьей 23, частью 1, частью 5 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...>. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Т.Анкер» <...>., признать обоснованной, однако рассмотрение дела прекратить в связи с заключением договора купли-продажи залогового имущества.

2. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его изготовления в полном объёме.