

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-11924/2023 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.09.2023

г. Москва

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

рассмотрев жалобу .. (далее — Заявитель) на действия на действия финансового управляющего .. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 12316662, 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Согласно доводам жалобы, в связи с неправомерными действиями Организатора торгов, выразившимся в отмене Торгов, Заявитель был лишен возможности реализовать свое право на участие в Торгах и приобретения имущества.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

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 № 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 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 № ГМ/67432/22 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 № 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.

Таким образом, при осуществлении полномочий по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов и подготовке решений по результатам рассмотрения таких жалоб территориальным органам ФАС России необходимо применять позицию, изложенную в настоящем письме.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в вышеприведенном письме 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.

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 (далее - ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 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.

Комиссией Управления установлено, что Сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения №11692967 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 09.06.2023.

Дата и время начала подачи заявок — 10.06.2023  
12:00; Дата и время окончания подачи заявок —  
03.08.2023 12:00.

Согласно указанному сообщению, срок действия публичного предложения составляет 55 (пятьдесят пять) календарных дней, с 12-00 10.06.2023г по 12-00 14.06.2023г начальная цена 47 600 000 руб., дальше начальная цена снижается:

1. с 12-00 15.06.2023г по 12-00 19.06.2023г – 46 648 000 руб.;
2. с 12-00 20.06.2023г по 12-00 24.06.2023г – 45 696 000руб.;
3. с 12-00 25.06.2023г по 12-00 29.06.2023г – 44 744 000 руб.;
4. с 12-00 30.06.2023г по 12-00 04.07.2023г – 43 792 000 руб.,
5. с 12-00 05.07.2023г по 12-00 09.07.2023г – 42 840 000 руб., 6. с 12-00 10.07.2023г по 12-00 14.07.2023г – 41 888 000 руб. 7. с 12-00 15.07.2023г по 12-00 19.07.2023г – 40 936 000 руб. 8. с 12-00 20.07.2023г по 12-00 24.07.2023г – 39 984 000 руб.
9. с 12-00 25.07.2023г по 12-00 29.07.2023г – 39 032 000 руб.
- 10.с 12-00 30.07.2023г по 12-00 03.08.2023г – 38 080 000 руб

Сообщением №12316662 от 29.08.2023, Торги по продаже имущества должника отменены.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве по правилам которой осуществляется в том числе и реализация имущества индивидуального предпринимателя, признанного банкротом, закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении о продаже имущества должника сведения об имуществе, его составе, характеристиках, что обусловлено необходимостью предоставить лицам, желающим принять участие в торгах, полную, достоверную и доступную информацию о реализуемом имуществе.

Организатор торгов пояснил, что им при опубликовании сообщения о проведении Торгов не была размещена информация о наличии ареста в отношении спорного имущества, наложенного в рамках уголовного дела, о пороках расположения объектов недвижимого имущества на земельном участке, принадлежащем муниципальному образованию Ленинского городского округа Московской области г. Видное.

В сообщении о проведении торгов финансовым управляющим была прописана информация о наличии нарушении норм предельной застройки земельного участка и о фактической площади жилого дома, в соответствии с

техническим паспортом.

При просмотре интересантами, в том числе Заявителем, реализуемых объектов, финансовый управляющий и супруга должника озвучивали, что фактическая площадь жилого дома выше площади, указанной в выписке из ЕГРН и в техническом паспорте, а также уведомляли интересантов, о том, что расположение объектов нарушает нормы градостроительного, противопожарного законодательства, а также санитарные нормы и правила. Тем самым нарушают права и законные интересы собственника жилого дома, расположенного на смежном земельном участке.

Таким образом, все интересанты владели информацией о пороках, которые были указаны в сообщении о проведении торгов.

27.07.2023 г. от гр. ... поступило письмо о пороках расположения реализуемых объектов недвижимости, о которых Организатор торгов не знал.

На основании указанного письма Организатор торгов на сайте ЕФРСБ 09.08.2023 опубликовал сообщение №12162655 о приостановлении проведения Торгов.

Организатор торгов пояснил, что для выяснения всех обстоятельств и получения достоверной информации о реализуемых объектах, он обратился к кадастровому инженеру.

После получения заключения кадастрового инженера, финансовый управляющий отменила торги, в связи с тем, что были выявлены следующие пороки:

- фактические границы земельного участка не соответствуют сведениям о границах данного земельного участка, которые содержатся в ЕГРН. Пересечений со смежными земельными участками не установлено. Доступ к землям общего пользования, собственность на которые не разграничена, расположенным восточнее земельного участка с кадастровым номером 50:21:0010138:46, может осуществляться только посредством наложения сервитута, ввиду особенности рельефа и заболоченной местности.
- здание с кадастровым номером 50:21:0010139:269 является капитальным, имеет сложную форму, состоящую из различных конструктивных элементов. При камеральной обработке полученных измерений здания с кадастровым номером 50:21:0010139:269, было установлено, что данный объект недвижимости располагается в границах земельного участка с кадастровым номером 50:21:0010138:46 и частично располагается на территории земель общего пользования, собственность на которые не разграничена. Площадь части здания, выступающая за пределы земельного участка с кадастровым номером 50:21:0010138:46, составляет 36,32 кв.м.

Данные обстоятельства препятствуют проведению уточнения местоположения здания с кадастровым номером 50:21:0010139:269 и внесению описания координат характерных точек границ данного здания в базу Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

По результатам проведенной геодезической съемки, и при выполнении камеральных работ, кадастровым инженером было определено, что:

- границы земельного участка с кадастровым номером 50:21:0010138:46 полностью располагаются в территориальной зоне Ж-2;
- границы здания с кадастровым номером 50:21:0010139:269 располагаются в территориальной зоне Ж-2 и пересекают территориальную зону Р-2.

При камеральной обработке данных с использованием сведений о координатах точек границ территориальных зон Ж-2 и Р-2, а также результатов геодезических замеров здания с кадастровым номером 50:21:0010139:269 определено, что площадь пятна застройки данного здания составляет 393,07 кв.м., из которой:

- часть пятна застройки площадью 356,75 располагается в территориальной зоне Ж-2;
- часть пятна застройки площадью 36,32 кв.м. пересекает территориальную зону Р-2.

Организатор торгов пояснил, что интересанты не владели о вышеуказанных грубейших пороках.

По мнению Организатора торгов все вышеуказанные пороки должны быть отражены в публикации о проведении торгов, так как в случае сокрытия вышеуказанной информации для потенциальных покупателей, конкурсных кредиторов и финансового управляющего .... настигли бы неблагоприятные последствия.

Таким образом, Организатор торгов на сайте ЕФРСБ 29.08.2023 опубликовал сообщение № 12316662 об отмене Торгов.

Организатором торгов 12.09.2023 на сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение №12431801 о проведении новых торгов по реализации имущества должника, в котором отражены все пороки и ограничения, а также внесены поправки в проект договора купли-продажи.

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от

проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Абзацем 2 названного закона установлено, что в случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

В Законе о банкротстве нет императивного запрета на отказ организатора торгов ( конкурсного управляющего) от продажи имущества должника посредством публичного предложения. Данный Закон также не устанавливает иных сроков для реализации указанного права, а также последствий их несоблюдения.

В этой связи следует исходить из того, что если решение об отказе от проведения торгов в форме публичного предложения принято с нарушением установленного трехдневного срока до даты их проведения, то организатор торгов должен возместить его участникам реальный ущерб. Вместе с тем отказ от торгов в данном случае является юридически действительным. По смыслу положений пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве при проведении торгов в форме публичного предложения происходит пошаговое снижение цены до тех пор, пока заинтересованное лицо не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку с указанием цены приобретения, равной цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающей ее ( определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.05.2017 N 305-КГ16-20917). Соответственно, если такая заявка поступила, дальнейшее снижение цены не происходит, а организатор торгов должен подвести итоги торгов.

Торги проводятся непосредственно после того как завершен прием заявок в соответствующем периоде. Организатор торгов после окончания срока на подачу заявок рассматривает поступившие заявки, по результатам чего в порядке части 12 статьи 110 Закона о банкротстве принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. В последующем им в порядке части 15 статьи 110 данного Закона принимается решение об определении победителя торгов. В этой связи датой проведения торгов следует считать дату подведения их итогов в соответствующем периоде, в котором поступила релевантная заявка.

Соответственно, организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов до того как подведены их итоги. Если такой отказ имеет место с нарушением установленного ГК РФ трехдневного срока, то организатор обязан возместить участникам торгов реальный ущерб.

Указанная правовая позиция изложена в постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.09.2021 № 09АП-13290/2019 по делу № А40-204235/2018.

Таким образом, действия Организатора торгов, выразившиеся в отмене

спорных Торгов не нарушают требований законодательства о банкротстве.

Однако Комиссией установлено, что Организатор торгов в нарушение требований части 4 статьи 448 ГК РФ отказался от проведения Торгов после окончания приема заявок на участие в Торгах.

Так, Организатор торгов опубликовал Сообщение об отмене Торгов 29.08.2023, тогда как сроком окончания подачи заявок установлена дата 03.08.2023.

Таким образом, действия Организатора торгов в данном случае не соответствуют части 4 статьи 448 ГК РФ.

В соответствии с подпунктом "а" пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В рассматриваемом случае Комиссия пришла к выводу об отсутствии оснований для выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений, поскольку выявленные нарушения носят неустранимый характер, более того, Заявитель признан победителем повторных Торгов по реализации имущества должника (Сообщение № 12431801).

Также Комиссия учитывает, что в сообщении о повторных Торгах №12431801 указана исчерпывающая информация о пороках реализуемого имущества, что также уменьшает вероятность наступления неблагоприятных последствий для Заявителя как победителя Торгов.

Учитывая изложенное, допущенное Организатором торгов нарушение законодательства в части сроков отмены Торгов не привело к нарушению прав Заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 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 4 статьи 448 ГК РФ.
3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

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