

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

Физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «13» июня 2023

В полном объеме решение изготовлено «16» июня 2023
Санкт-Петербург

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

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В отсутствие Физического лица (далее — Заявитель), представителя Финансового управляющего Ярового М.А. (далее — Организатор торгов); Оператора электронной площадки 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 Физического лица (вх.№12839/23 от 24.05.2023) на действия Организатора торгов – Финансового управляющего Ярового М.П. при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника (извещения размещены на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru/>, №11447970, №11438313 и на сайте электронной площадки <https://bankrot.cdtrf.ru/> №170838, №170837) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение опубликовано на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <https://old.bankrot.fedresurs.ru/> №11447970,

№11438313 (далее — ЕФРСБ) и на сайте электронной площадки <https://bankrot.cdtrf.ru/> №170838, №170837.

Предметом торгов является:

Лот №1 — Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 57,7 м², адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, дом 7, корпус 2, литера А, квартира 183, кадастровый номер: 78:12:0714902:1458.

Начальная цена — 13 852 000,00 руб.

Лот №2 — Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 57,7 м², адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, дом 7, корпус 2, литера А, квартира 190, кадастровый номер: 78:12:0714902:4159.

Начальная цена — 10 341 000,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 12.05.2023 12:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 19.06.2023 12:00.

Дата и время торгов: 22.06.2023 12:00.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов проводит аукцион по продаже имущества должника при наличии судебного акта о запрете проведения торгов, размещает недостоверную информацию, касающуюся предметов торгов, а также Организатором торгов не предоставлена возможность ознакомления с реализуемым имуществом.

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 Закона о несостоятельности реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 №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 несостоятельности торгов.

По смыслу положений Закона о несостоятельности 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.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 №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 Законом о несостоятельности, 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 №495).

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).

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о несостоятельности в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

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.

Заявитель в жалобе указывает, что согласно определению Волховского городского суда Ленинградской области от 23.08.2022 по делу №М-1164/2022 приняты обеспечительные меры в отношении реализуемого имущества.

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

14.04.2023 залоговым кредитором ПАО Сбербанк было утверждено Положение о порядке и условиях проведения торгов в ходе процедуры реализации имущества должника, находящегося в залоге у ПАО Сбербанк (далее — Положение).

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о несостоятельности 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.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Организатор торгов опубликовал информационное сообщение, а также документы и сведения относительно реализуемого имущества в соответствии с Положением и статьей 110 Закона о несостоятельности.

Статьей 28 Закона о несостоятельности установлен перечень информации, подлежащей опубликованию на ЕФРСБ, опубликование сведений об обеспечительных мерах действующим законодательством не предусмотрено.

Определением Волховского городского суда Ленинградской области от 23.08.2022 по делу №М-1164/2022 были приняты обеспечительные меры в отношении реализуемого имущества, а именно в целях обеспечения иска запрещено:

- должнику распоряжаться принадлежащими ему объектами недвижимости.
- Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу, регистрировать любые сделки в отношении следующих объектов недвижимости: квартир, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, дом 7, корпус 2, литера А, квартира 183 и Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, дом 7, корпус 2, литера А, квартира 190.
- должнику заключать, а Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу регистрировать договоры уступки, цессии, правопреемства, передачи прав покупателя (инвестора) на иных лиц в отношении указанных объектов недвижимости».

Таким образом, вышеуказанные обеспечительные меры относятся к действиям самого должника и Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу, и не имеют отношения к действиям Организатора торгов при организации и проведении процедуры торгов.

Организатором торгов запрет установленный Определением К Волховского городского суда Ленинградской области от 23.08.2022 по делу №М-1164/2022 не нарушен.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя не обоснован.

Согласно пункту 9 статьи 110 Закона о несостоятельности Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. 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.

Таким образом, в случае возникновения необходимости в получении дополнительной информации, у потенциальных участников торгов существует право, а у Организатора торгов обязанность провести ознакомление с реализуемым имуществом.

При этом закон не содержит определенных и четко выраженных требований к порядку описания имущества, к порядку организации и проведения осмотра имущества.

Следовательно, оценка соблюдения правил проведения торгов в указанной части должна производиться с учетом оценки полноты опубликованной информации об имуществе, учитывая действия потенциального участника торгов, направленные на приобретение соответствующего имущества.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в том числе: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В сообщении о проведении торгов указан порядок ознакомления с имуществом: «Для ознакомления с имуществом необходимо связаться с организатором торгов-финансовым управляющим должника Яровым Максимом Петровичем по электронной почте: maximyarovoy@yandex.ru».

Заявитель в жалобе указывает на обращение к Организатору торгов

посредством электронной почты (aleksandrakirillova0101@gmail.com), что подтверждается предоставленной копией переписки, согласно которой Заявитель запрашивала у Организатора торгов сведения (актуальную выписку из ЕГРН/ЕГРП, сведения о наложенных арестах, обременениях, возможных проблемах с данной недвижимостью), а также представить возможность осмотра имущества.

В отношении ознакомления с имуществом Организатор торгов пояснил заявителю, что отсутствует возможность такого осмотра имущества в связи с тем, что должник не исполнил требований о передаче Организатору торгов для исполнения реализации имущества. Вместе с тем, Организатор торгов в ответе на запрос документов и сведений указал, что все имеющиеся у него документы опубликованы на сайте ЕФРСБ.

Организатором торгов предприняты все возможные меры по обеспечению ознакомления потенциальных участников с реализуемым имуществом.

Исходя из вышеизложенного, в виду отсутствия достаточных и достоверных доказательств, свидетельствующих о нарушении прав Заявителя в действиях (бездействии) Организатора торгов, Комиссией нарушений не выявлено.

Таким образом, нарушений в порядке проведения и организации торгов при реализации имущества должника в действиях Организатора торгов не выявлено.

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 Физического лица необоснованной.