

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-5438/2023 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.05.2023 г. Москва

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

Председательствующего:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи «...» (лично), конкурсного  
управляющего «...» (лично);

в отсутствие представителей АО «РАД», Управление Росреестра по Москве,  
извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от  
25.04.2023 № ЕИ/18234/23;

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия конкурсного  
управляющего «...» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по  
продаже имущества должника (сообщение № 10681670, лот № 1, далее — Торги)  
(далее — Жалоба);

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 Организатор торгов не ознакомил Заявителя с  
предметом Торгов, тем самым, лишив Заявителя возможности дальнейшего  
участия в Торгах.

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 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.

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 ст. 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 (далее — Приказ № 495).

Комиссией Управления установлено, что сообщение о проведении торгов № 10681670 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 02.02.2023.

Вид торгов - публичное предложение.

Дата и время начала подачи заявок - 06.02.2023 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок - 30.04.2023 17:00.

Форма подачи предложения о цене — закрытая.

Срок снижения цены: 7 календарных дней.

Период снижения, на котором подана жалоба Заявителем: 17.04.2023 – 23.04.2023.

В соответствии с указанным сообщением ознакомление с имуществом, документами по лоту у организатора торгов «...».

На электронной торговой площадке также указано, что ознакомление с имуществом, документами по лоту у организатора торгов «...».

В своей жалобе Заявитель указывает, что 18.04.2023 им было направлено на электронную почту Организатора торгов «...» заявление об ознакомлении с предметом Торгов, в частности, о представлении дополнительной информации по лоту № 1, а именно:

1. Правоустанавливающие документы;
2. Оценка имущества;
3. Фотографии имущества, отображающие текущее состояние;
4. Информация об обременениях и арестах, в т.ч. незарегистрированных в ЕГРН;
5. Сведения об арендаторах, лицах, сохраняющих право пользования помещением;
6. Сведения о заключенных договора с энергосбытовыми компаниями, сведения о проведенных коммуникациях;
7. Информация о том, можно ли записаться на осмотр в ближайшее время?  
Телефон контактного лица для осмотра.

При этом в жалобе также указано, что ответ от Организатора торгов не поступил. Данная информация также подтверждается Организатором торгов.

Между тем, из письменных пояснений Организатора торгов следует, что запрос Заявителя на указанный в сообщении о Торгах электронный адрес был определен службой электронной почты как «спам» и помещен в соответствующую папку без уведомления о поступлении данного письма, в связи с чем Организатор торгов не имел возможности получить информацию о данном письме, поскольку в данном случае уведомление о получении письма не приходит в адрес Организатора торгов.

Комиссия также отмечает, что Организатор торгов не отрицал наличие запроса от 18.04.2023 в папке «спам».

В свою очередь, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Также в соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

При подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

На основании части 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

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.

На заседании Комиссии Организатор торгов указал, что Заявителем не представлено доказательств обращения с соответствующим запросом к Организатору торгов по номеру мобильного телефона: «...», указанному в сообщении о Торгах, заявка о предоставлении документов по номеру мобильного телефона также не направлялась.

В свою очередь, Комиссия считает необходимым отметить, что в сообщении о Торгах отсутствует какое-либо указание на приоритетный источник связи. При этом Заявитель воспользовался возможностью направления запроса на ознакомление посредством электронной почты.

Организатор торгов также пояснил, что Заявитель в направленном запросе просил представить дополнительные документы, которые имеются в открытом доступе.

В частности, 29.03.2022 конкурсным управляющим ООО «Продвольственная база «Покоторг» в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве опубликовано сообщение № 8485288 с приложением отчета об оценке рыночной стоимости предмета Торгов. В приложении к отчету приложены:

- фотографии каждого объекта и коммуникаций, отображающее текущее состояние объекта (страницы 69-75);

- расширенные выписки из ЕГРН в отношении каждого объекта недвижимости, с информацией об отсутствии ограничений (страницы 81-205);

- полная выписка из ЕГРН в отношении имущества Должника с указанием первичных документов в отношении каждого объекта предмета торгов (страницы 206-237).

Также Организатор торгов отметил, что у должника отсутствуют договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями в отношении предмета Торгов, а также договоры аренды, о чем Заявитель мог получить информацию у Организатора торгов посредством обращения по номеру мобильного телефона.

При этом, поскольку предмет Торгов не является закрытым (режимным) объектом, то любой потенциальный участник торгов может в любое удобное для него время приехать по адресу, указанному в сообщении, произвести его осмотр и фотографирование, предупредив об этом Организатора торгов по номеру мобильного телефона.

Комиссия оценивает данные доводы критически, поскольку, как было ранее указано, в сообщении о Торгах отсутствует указание, что приоритетным способом связи является мобильная связь. Также в сообщении о Торгах отсутствует вся вышеуказанная информация: о наличии сообщения № 8485288 с приложением отчета об оценке рыночной стоимости предмета Торгов, а также об отсутствии договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями.

Комиссия также обращает внимание, что Организатором торгов не представлено доказательств относительно невозможности представления информации, необходимой Заявителю.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Организатор торгов не обеспечил возможность ознакомления с предметом Торгов в полной мере, тем самым, ограничил реализацию права Заявителя на участие в Торгах.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статья 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Вместе с тем, в соответствии с определением Верховного суда от 26.04.2022 № № 309-ЭС21-27706 по делу № А34-2459/2010 реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры – наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац

шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о несостоятельности (банкротстве)).

Действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получение максимальной выручки (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.03.2022 № 305-ЭС21-21247).

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

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

Также Комиссия приходит к выводу о необходимости в выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, а также 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 нарушения части 9 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения.

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