

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

<...>

Резолютивная часть решения оглашена «17» июля 2023

В полном объеме решение изготовлено «20» июля 2023 Санкт-Петербург

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

<...>начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

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

<...>специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

представителя <...> (далее – Заявитель), представителя ООО «МИЧУРИН» (далее – Организатор торгов);

В отсутствие конкурсного управляющего Рассохиной Н.А. (далее – Конкурсный управляющий), представителя ООО «Арбитат» (далее – Оператор ЭТП), 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 <...> (вх.№16480-ЭП/23 от 30.06.2023), поступившую из Федеральной антимонопольной службы (исх. №04/51445/23 от 29.06.2023), на действия Организатора торгов – ООО «Мичурин» при организации и проведении торгов посредством публичного предложения имущества должника Мякина А.О.: общая площадь 43,8 кв.м., расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Беляева, д. 9/1, кв. 106 (извещение размещено на сайте <https://fedresurs.ru/> №11743363, лот №1 и на сайте оператора электронной площадки <http://www.arbitat.ru/> №0015013), документы и сведения по торгам, представленные

сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №11743363 опубликовано на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <https://fedresurs.ru> и на сайте электронной площадки <http://www.arbitrat.ru/> №0015013 (далее – Сайт Оператора).

Предметом торгов является:

Квартира по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Беляева, д.9/1, кв. 106, общая площадь 43,8 кв.м, кадастровый номер 61:44:0010303:5157. Имущество является предметом залога АО «Банк ДОМ.РФ».

В ходе изучения и анализа Комиссией материалов торгов, пояснений сторон, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

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 пунктов 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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 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 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 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 – Порядок).

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

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о несостоятельности сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим 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.

Пунктом 4 статьи 139 Закона о несостоятельности установлен особый порядок реализации имущества должника посредством публичного

предложения, который не содержит требования об установлении сроков подачи заявок.

В продаже посредством публичного предложения решающее значение имеет период действия предложения, в противном случае публикация сообщения о публичном предложении не позднее чем за тридцать дней до даты его размещения приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению соответствующих расходов.

Между тем Комиссия отмечает следующее.

Пунктом 6 статьи 28 Закона о банкротстве установлен перечень сведений, которые подлежат обязательному опубликованию при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, к которым, в том числе относятся сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов **(абзац 6 пункта 6 статьи 28 Закона о несостоятельности)**.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Закона о несостоятельности, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Торги в форме публичного предложения по своей природе являются третьими в ходе реализации лота имущества должника, что исключает необходимость длительного периода со дня опубликования сообщения о проведении торгов как до начала торгов, так и до их завершения. К моменту опубликования сообщения о проведении торгов в форме публичного предложения заинтересованные лица обладают информацией о продаже имущества должника **в течение длительного времени, обусловленного двумя предыдущими процедурами торгов на повышение цены.**

На основании пункта 8 статьи 110 Закона о несостоятельности, срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Анализ вышеуказанных положений Закона о несостоятельности позволяет сделать вывод о том, что к процедуре продажи имущества

должника посредством публичного предложения не установлено требование о приеме заявок на участие в процедуре в течение 25 дней, поскольку такая продажа после дважды не состоявшихся торгов по постоянно снижающейся цене направлена на то, чтобы реализовать имущество, полностью или частично погасить требования кредиторов и завершить процедуру конкурсного производства. При этом, определение участников торгов осуществляется по окончании соответствующего периода проведения торгов.

Данные нормы Закона о несостоятельности являются специальными по отношению к общим нормам, устанавливающим порядок проведения торгов в форме аукциона или конкурса, к которым относится и пункт 9 статьи 110 Закона о банкротстве. Данными специальными нормами тридцатидневный срок для публикации о продаже имущества должника посредством публичного предложения **не установлен**.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что согласно Определению Верховного Суда РФ от 27.07.2015 №310-КГ15-9228 по делу №А14-2428/2014, позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 11.07.2017 № 306-КГ17-8041 положение законодательства о необходимости публикации сообщения о продаже имущества должника не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов не применяется к продаже имущества должника посредством публичного предложения. В противном случае публикация сообщения о публичном предложении не позднее чем за тридцать дней до даты его размещения приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению соответствующих расходов.

В соответствии с нормами главы VII Закона о несостоятельности основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение **максимального экономического эффекта** при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Сообщение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> от **21.06.2023**.

Дата начала торгов : 20.06.2023 18:00.

Дата окончания торгов: 07.07.2023 18:00.

Дата начала приема заявок: **20.06.2023 18:00**.

Дата окончания приема заявок: 07.07.2023 18:00.

Комиссией в ходе рассмотрения документов и сведений, представленных Заявителем и Организатором торгов установлено, что дата и время опубликования официального сообщения о начале проведения торгов, указанные на официальном сайте ЕФРСБ, отличаются от даты и времени опубликования официального сообщения о торгах, указанных на сайте Оператора.

Исходя из вышеизложенного, сведения о проведении торгов посредством публичного предложения, опубликованные 21.06.2023 на официальном сайте ЕФРСБ после опубликования даты начала приема заявок на сайте Оператора ЭТП нарушают абзац 6 пункта 6 статьи 28 Закона о несостоятельности, не отвечают принципу открытости публичного предложения и не позволяют предоставить возможность участия в публичном предложении всем заинтересованным лицам.

Таким образом, довод Заявителя о том, что дата публикации/размещения Организатором торгов сообщения о проведении торгов не обеспечивает разумный и достаточный период времени для подачи заявки, **обоснован.**

Заявитель в своей жалобе указывает на то, что Организатор торгов неверно указал дату рождения должника.

Согласно Решению Арбитражного суда Тамбовской области по делу № А64-10339/2021 от 19.05.2022 (25.09.1988, место рождения: г. Тамбов, место регистрации: г. Тамбов, ул. Карла Маркса, д. 53, ИНН 682966646737) признана несостоятельным (банкротом).

Согласно информационному сообщению о проведении торгов дата рождения должника указана – 22.09.1984.

Заявителем не доказано, Комиссией не установлено, как неверная дата рождения могла повлиять на решение Заявителя участия в торгах.

Комиссия отмечает, что указанная неверная дата рождения должника не препятствует подачи заявок на участие в торгах, не ограничивает конкуренцию. Таким образом, Комиссия считает довод Заявителя о том, что организатором торгов неверно указана дата рождения должника, **необоснованным.**

По мнению Заявителя, Организатор торгов установил короткие сроки

касательно интервала снижения цены – 2 рабочих дня.

Согласно пункту 2.15 Положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации заложенного имущества Мякинина Александра Олеговича в рамках процедуры банкротства по делу № А64-10339/2021 от 09.06.2022 (далее – Положение) Продажа Имущества посредством торгов в форме публичного предложения осуществляется с учетом следующих условий:

- начальная цена продажи Имущества посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене продажи Имущества на повторных торгах;
- величина снижения начальной цены продажи Имущества ("шаг снижения") составляет 15 (Пятнадцать) процентов от начальной цены продажи Имущества посредством публичного предложения;
- **срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи Имущества составляет 2 (два) рабочих дня;**
- минимальный порог снижения начальной цены продажи Имущества (цена отсечения) составляет 40 (Сорок) процентов от начальной цены продажи Имущества посредством публичного предложения;
- цена отсечения действует 5 (Пять) рабочих дней;
- размер задатка составляет 10 (Десять) процентов от начальной цены продажи Имущества в каждом конкретном периоде торгов в форме публичного предложения.

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

09.06.2022 залоговым кредитором АО «Банк ДОМ.РФ» было утверждено Положение.

Абзацем первым пункта 4 статьи 15 Закона о несостоятельности перечислены основания для обращения в суд с заявлением о признании решений собрания кредиторов недействительными, а именно:

- в случае, если решения нарушают права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве (статья 34 Закона о несостоятельности) или в арбитражном процессе по делу о банкротстве (статья 35 Закона о несостоятельности), а также третьих лиц;
- в случае, если решения приняты с нарушением установленных Законом

о несостоятельности пределов компетенции собрания кредиторов.

Учитывая изложенное, оспаривание Положения, оценка действий кредиторов **не относится к компетенции антимонопольного органа** и является предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Согласно доводам жалобы заявителя, в аукционной документации не представлены документы, характеризующие объект недвижимости: правоустанавливающие и право подтверждающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости; документы, содержащие информацию о зарегистрированных гражданах в квартире. Заявитель считает, что у финансового управляющего должны быть в наличии выписка из домовой книги, актуальная выписка ЕГРН, информация по задолженности за жилищно-коммунальным услугам и капитальный ремонт, а также другие документы, на основании которых можно установить достоверную информацию о реализуемом имуществе.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссия установила следующее.

Пунктом 3 статьи 139 Закона о несостоятельности установлено, что продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о несостоятельности, 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).

Вышеуказанная норма не предусматривает указание как документов, характеризующих, по мнению Заявителя, объект недвижимости, так и наличия спора на выставяемое на торги имущество. Предоставление Организатору торгов информации о прописке лиц в реализуемом жилом помещении действующим законодательством не предусмотрено.

Вместе с тем, Организатором торгов в сообщении о проведении торгов указано описание имущества, его характеристики, а также порядок ознакомления. Отчет об оценке имущества, приложенный к объявлению о проведении торгов № 11743363, находится в открытом доступе и содержит всю необходимую информацию об имуществе, выставленном на торги, а именно: фотографии имущества, договоры участия в долевом строительстве и технические планы объектов долевого строительства и иную информацию. Также к объявлению о проведении торгов приложена электронная выписка из ЕГРН, содержащая всю необходимую информацию о реализуемом имуществе.

При этом Комиссия отмечает, что на основании полученных из объявления о проведении торгов данных заинтересованные лица могут самостоятельно запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, которая содержит общедоступные сведения: информацию об основных характеристиках объекта, данные о собственнике, сведения об ограничениях и арестах, что и было предпринято Заявителем в виду .

Действующее законодательство наделяет каждого гражданина правом получить выписку не только на свою собственность, но и на недвижимость третьих лиц. Выписка из ЕГРН предоставит все данные, имеющиеся в реестре на момент обращения, в том числе, о собственниках и наличии обременений.

С учетом вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о **необоснованности** доводов жалобы заявителя.

В то же время ввиду того, что на момент рассмотрения настоящей жалобы, договор по результатам торгов заключен, выдать предписание, направленное на устранение допущенных нарушений, не представляется возможным.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение абзаца 6 пункта 6 статьи 28 Закона о банкротстве.
3. Ввиду того, что по итогам торгов договор заключен, предписание не выдавать.