

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-4440/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

11.04.2023

г. Москва

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

<.....>

членов Комиссии:

<.....>

<.....>

в отсутствие <.....>., представителей финансового управляющего <.....>., извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 04.04.2023 № НП/14620/23,

рассмотрев жалобу <.....> (далее — Заявитель) на действия финансового управляющего <.....> (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по реализации имущества должника (сообщение № 10916595, лот № 1) (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.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу в назначенное время, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя и Организатора торгов, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не

поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие сторон.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

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, 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 18.07.2011 № 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 части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 № 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.

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 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.12.2020 по делу № А40-153963/20-165-286 Ф <.....> признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, финансовым управляющим должника утвержден <.....> член Союза АУ «Созидание».

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение 10916595, лот № 1 от 03.03.2023).

Предмет торгов:

Лот № 1: Жилое помещение, квартира 85,3 кв.м., кадастровый номер 77:03:0002004, ипотека АО "Тинькофф Банк" на 74 месяца, дата государственной регистрации 30.08.2019г.; адрес: г. Москва, Открытое шоссе, д.24, кор.11, кв.112. Начальная цена: 16 650 000,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 06.03.2023 10:00

Дата и время окончания подачи заявок: 10.04.2023 16:00

Дата и время торгов: 14.04.2023 14:00

По мнению Заявителя, Организатором торгов не раскрыта в полной мере информация о реализуемом имуществе, а именно в квартире зарегистрированы лица, которые в соответствии с законом сохраняют право пользования после его приобретения потенциальным покупателем. Право пожизненного проживания указанных лиц, свидетельствует о том, что имущество не свободно от прав третьих лиц, сведения о которых подлежат внесению в договор купли-продажи. Таким образом, Организатором торгов в сообщении о проведении торгов размещены недостоверные сведения в отношении реализуемого имущества, которые не содержат сведений о наличии обременении и иных существенных особенностей реализуемого имущества, которое предлагается к продаже как имущество свободное от прав третьих лиц. В подтверждение своих доводов Заявитель ссылается на Постановление Конституционного суда от 24.03.2015 № 5-П, согласно которому «В целях обеспечения стабильности жилищных и имущественных отношений, а также защиты законных интересов как покупателя жилого помещения, так и лиц, сохраняющих право пользования им, пунктом 1 статьи 558 ГК Российской Федерации закреплено требование о включении в договор купли-продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. В качестве таких лиц могут выступать и бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения (статья 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации").».

Заявитель указывает, что квартира была приобретена должником совместно с супругой (Заявителем) в результате приватизации. В квартире постоянно зарегистрированы два лица, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования жилым помещением.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно части 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший

супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Комиссией установлено, что Определением Арбитражного суда города Москвы от 17.06.2021 по делу № А40-153963/20-165-286 Ф признано обоснованным и включено в третью очередь реестра требований кредиторов <.....> требование АО «Тинькофф Банк» по договору № ИФ0415217140 / 5155384141 в размере 7 702 453, 72 руб., из них: 6 609 647,87 руб. - основной долг; 1 083 222,14 руб. - задолженность по процентам; 9 583,71 руб. - штрафы, как требования кредитора третьей очереди по обязательствам, обеспеченным залогом, и включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование АО «Тинькофф Банк» по договору № 0043219930 в размере 136 565,63 руб., из них: 110 849,98 руб. - основной долг; 20 221,88 руб. - задолженность по процентам; 1 770 руб. - штрафы, с учетом п. 3 ст. 137 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Вышеуказанным судебным актом установлено, что обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору является залог жилого недвижимого имущества, а именно, квартиры по адресу: Россия, г. Москва, ш. Открытое, д. 24, к. 11, кв. 112, (предмет залога), кадастровый номер 77:03:0002004:1893, согласно условий Договора об ипотеке № ИФ-0415217140 / 5155384141 от 9 августа 2019 г.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 08.04.2022 по делу № А40-153963/20-165-286 Ф отказано в удовлетворении заявления <.....> об исключении имущества из конкурсной массы.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2022 по делу № А40-153963/20-165-286 Ф Определение арбитражного суда г. Москвы от 08.04.2022г. по делу № А40-153963/20 оставлено без изменения, а апелляционная жалоба <.....>.- без удовлетворения, апелляционные жалобы <.....>., <.....>. без рассмотрения.

Как указано в судебном акте, «<.....> в своих апелляционных жалобах указывают на то, что отказ в исключении спорной квартиры из конкурсной массы должнику лишает их права на пожизненное пользование квартирой, при этом они не были привлечены к участию в деле. Согласно картотеке арбитражных дел и материалам дела, <.....> не являются лицам участвующими в деле, равно как не являются непосредственными участниками настоящего обособленного спора. Определение непосредственно о правах и обязанностях <.....> судом первой инстанции не принималось. Доказательства того, что права и (или) законные интересы <.....> были нарушены обжалуемым судебным актом в материалы дела также не представлены. Наличие у лица, не привлеченного к участию в деле, заинтересованности в исходе дела само по себе не наделяет его правом на обжалование судебных актов. Доводы <.....> о том, что обжалуемым определением были нарушены права апеллянтов являются необоснованными. При

этом, суд апелляционной инстанции отмечает, что в рамках настоящего спора не разрешался вопрос о реализации имущества должника. Учитывая изложенное, <.....> не обладают правом на обжалование оспариваемого определения суда. Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что производство по апелляционным жалобам <.....>. подлежат прекращению.».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.09.2022 по делу № А40-153963/20 определение Арбитражного суда г. Москвы от 08 апреля 2022 года, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2022 года по делу № А40-153963/20 оставлено без изменения, кассационная жалоба <.....>. – без удовлетворения.

Таким образом, судом не установлено оснований для исключения спорной квартиры из конкурсной массы, а также не установлено нарушений прав <.....> на пожизненное пользование квартирой.

В соответствии с пунктом 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.

Комиссией установлено, что согласно сообщению о проведении торгов № 10916595, лот № 1 указана следующая информация о реализуемом имуществе:

«Жилое помещение, квартира 85,3 кв.м., кадастровый номер 77:03:0002004, ипотека АО "Тинькофф Банк" на 74 месяца, дата государственной регистрации 30.08.2019г.; адрес: г. Москва, Открытое шоссе, д.24, кор.11, кв.112».

Таким образом, в сообщении указана вся необходимая информация об имуществе для потенциальных покупателей, в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве 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.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.12.2022 по делу № А40-153963/20 утверждено положение о порядке, условиях и сроках реализации залогового имущества <.....>. (Жилое помещение, квартира 85,3 кв.м., кадастровый номер 77:03:0002004, ипотека АО "Тинькофф Банк" на 74 месяца, дата государственной регистрации 30.08.2019г.; адрес: г. Москва, Открытое шоссе, д.24, кор.11, кв.112).

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2023 по делу № А40-153963/20 Определение Арбитражного суда города Москвы от 20 декабря 2022 года по делу №А40-153963/20 оставлено без изменения, а апелляционная жалобу <.....> – без удовлетворения.

Вместе с тем, Приложением № 1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества <.....> определен следующий состав имущества:

№ п/п наименование	№ КОЛИЧЕСТВО ИЗМ.
1. Жилое помещение, квартира 85,3 кв.м., кадастровый номер 77:03:0002004, ипотека АО "Тинькофф Банк" на 74 месяца, дата государственной регистрации 30.08.2019г.; адрес: г. Москва, Открытое шоссе, д.24, кор.11, кв.112	шт. 1

Начальная стоимость залогового имущества составляет 18 500 000,00 руб.

При этом, Комиссия отмечает, что содержание иной информации, на которую ссылается Заявитель о наличии обремененный реализуемого имущества в виде наличия зарегистрированных в квартире лицах, которые сохраняют свое право пользования жилым помещением после приобретения потенциальным покупателем, не предусмотрено положением.

Таким образом, Порядок реализации не содержит сведений о зарегистрированных лицах.

Вместе с тем, согласно выписке из ЕГРН сведения о наличии обременений в виде зарегистрированных в квартире лицах, также отсутствуют.

В связи с чем, описание реализуемого имущества проведено в полном соответствии с Порядком реализации имущества, утвержденном Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.12.2022 по делу № А40-153963/20.

В данном случае у Организатора торгов отсутствуют правовые основания для указания в оспариваемом сообщении о проведении торгов и в договоре купли-продажи сведений зарегистрированных в квартире лицах и несовершеннолетнем, которые, как указывает Заявитель, сохраняют пожизненное пользование имуществом после его реализации.

В свою очередь, Заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств того, каким образом не указание в сообщении о проведении торгов зарегистрированных в квартире лицах нарушает его права не представил.

Ссылка Заявителя на постановление Конституционного суда от 24.03.2015 № 5-П не принимается Комиссией, поскольку в данном случае имущество подлежало реализации в соответствии с признанием должника банкротом и по решению суда включено в конкурсную массу.

Кроме того, Комиссия отмечает, что разрешение вопросов, связанных с правом пользования имуществом не является предметом рассмотрения антимонопольным органом и подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Вместе с тем Комиссия считает необходимым отметить следующее.

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 этом Комиссия также обращает внимание, что в соответствии с определением Верховного суда от 26.04.2022 № 309-ЭС21-27706 по делу № А34-2459/2010 осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в рамках дел о банкротстве, в каждом случае требует обоснования со стороны антимонопольного органа с точки зрения реализации целей Закона о защите конкуренции.

В настоящем случае, Комиссией установлено, что Организатором торгов в сообщении о проведении торгов указана информация о реализуемом имуществе в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, а также Положением о реализации, утвержденным судом.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений со стороны Организатора торгов при размещении информации об имуществе.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 04.04.2023 № НП/14620/23.

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