

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-17224/2023 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

14.12.2023

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:

<.....> ,

<.....> ,

рассмотрев жалобу <.....>(далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего <.....> (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщения № 12881745, 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.

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 01.03.2023 № СП/14532/23 порядок рассмотрения жалоб на нарушение процедуры торгов, установленный статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, не относится к порядку возбуждения и рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции. Данная позиция соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в судебных актах по делу № АКПИ20-632.

Таким образом, требование части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции об обязательности проведения анализа состояния конкуренции при рассмотрении каждого дела о нарушении антимонопольного законодательства не подлежит применению при рассмотрении жалоб на нарушение процедуры торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом, установленный в статье 18.1 Закона о защите конкуренции особый порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров позволяет обеспечить защиту прав и законных интересов участников торгов (участников гражданского оборота).

Важно отметить, что торги представляют собой способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди претендентов как предложивший лучшие условия и в силу этого выигравший торги. Следовательно, проведение торгов вне зависимости от правовых оснований, в соответствии с которыми они проводятся, неразрывно связано с конкуренцией, так как подразумевает состязательность хозяйствующих субъектов, направленную на обеспечение наиболее выгодных условий для организатора торгов.

Нарушение процедуры проведения торгов может оказывать влияние на результаты торгов и приводить к ущемлению прав и законных интересов не только участников, подавших заявки на участие в торгах, но и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, может являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Аналогичная позиция указана в пункте 4

Обзора практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101.

Соответственно, публичное извещение о проведении торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, обеспечивает возможность подачи заявки на участие в торгах для любого физического и юридического лица.

Необеспечение равных условий для участников при проведении конкурентных процедур, равно как и любое другое нарушение процедуры проведения торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, безусловно свидетельствует об ограничении (возможности ограничения) конкуренции.

Предоставленное участникам или потенциальным участникам торгов право обжалования действий их организаторов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей ускоренный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, направлено на обеспечение гарантий прав и законных интересов лиц, заинтересованных в обжалуемых торгах.

С учетом изложенного, рассмотрение жалоб на нарушение процедуры торгов по продаже имущества банкротов в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, безусловно связано с защитой публичного интереса, направленного на недопущение ограничения, устранения конкуренции, обеспечение конкуренции на торгах, проводимых в рамках процедуры банкротства.

Кроме того, в соответствии с письмом ФАС России от 13.11.2023 № ГМ/94718/23 в соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции к полномочиями антимонопольного органа относится рассмотрение жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества. Порядок рассмотрения указанных жалоб регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, антимонопольные органы уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры торгов, если обязательность их проведения прямо предусмотрена законодательством.

В силу пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном данным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Согласно пункту 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия

решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве.

Также в соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В силу пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Таким образом, Законом о банкротстве установлены случаи, при которых проведение торгов является обязательным.

Следовательно, если основанием для проведения торгов послужило прямое указание Закона о банкротстве на обязательность их проведения, то антимонопольные органы уполномочены рассматривать поступающие на процедуру их проведения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом необходимо учитывать, что частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлен перечень оснований для возврата жалобы заявителю. В соответствии с пунктом 3 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции к числу таких оснований относится наличие вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения в обжалуемых актах и (или) действиях (бездействии).

Кроме того, в силу части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3–5 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в вышеприведенных письмах 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 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.

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.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2023 по делу № А41-77113/22 <.....> признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден <.....>

Определением Арбитражного суда Московской области по делу А41-77113/2022 от 23.05.23 финансовым управляющим <.....> утверждён <.....>.

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № 12881745, лот №1 от 07.11.2023).

Предмет торгов:

Лот №1: квартира, расположенная по адресу: Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт Комсомольский, д. 9, 112, общей площадью 67,3 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:22:0010109:15593.

Начальная цена: 8 821 020,60 рублей.

Вид торгов: публичное предложение

Дата и время начала подачи заявок: 08.11.2023 11:00 (Московское время МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 12.12.2023 16:00 (Московское время МСК)

Согласно доводам жалобы Организатор торгов должным образом не ознакомил Заявителя с реализуемым имуществом.

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

В соответствии частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии,

его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Так, согласно сообщению о проведении торгов с более подробной информацией о предмете торгов (лот, состав, характеристики и др.), о торгах, порядке оформления участия в торгах, перечнем представляемых заявителями документов и требования к их оформлению можно ознакомиться на ЭТП, на ЕФРСБ - [www.fedresurs.ru](http://www.fedresurs.ru), по эл. почте<.....>или же в полном объеме можно получить информацию и ознакомиться с документацией относительно имущества в рабочие дни с 11:00 до 16:00 по адресу: г. Москва, Октябрьский переулок, д.5, офис 4, предварительно созвонившись по телефону <.....> или направив запрос по адресу <.....>и согласовав время ознакомления. Непосредственно с имуществом можно ознакомиться по месту его нахождения Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт Комсомольский, д. 9, 112, предварительно согласовав время и дату ознакомления.

Комиссией установлено, что 13.11.2023 Заявитель обратился к Организатору торгов по адресу электронной почты, указанному в сообщении о проведении торгов с просьбой предоставления документации по торгам (выписки ЕГРН, договора купли-продажи, кадастрового паспорта, экспликации, выписки из домовой книги, информации об обременениях, отчет об оценке, фото квартиры, задолженности должника по капремонту), а также для согласования даты и времени осмотра квартиры.

Как указывает в жалобе Заявитель, ответа на запрос об ознакомлении с имуществом от 13.11.2023 Заявитель не получил.

В связи с чем 16.11.2023 Заявитель повторно обратился в адрес Организатора торгов, направив претензию с просьбой приостановить Торги.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что ответ на запрос Заявителя от 13.11.2023 был дан посредством телефонного разговора, в ходе которого Заявителю было разъяснено, что вся документация о реализуемом имуществе размещена в открытом доступе на сайте электронной площадки, а также в сообщении о проведении Торгов. По вопросу осмотра квартиры Организатор торгов сообщил, что ознакомление с имуществом не представляется возможным, поскольку на данный момент в квартире проживает должник, который препятствует ознакомлению с имуществом путем осмотра.

Данный факт также не отрицался Заявителем на Комиссии.

На основании части 9 статьи 110 Закона о банкротстве 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.

Вместе с тем Комиссией в ходе изучения информации о проведении Торгов, размещенной в сообщении о проведении торгов на сайте ЕФРСБ и на сайте электронной площадки установлено, что Организатором торгов размещены следующие документы по Торгам:

- Положение о порядке и условиях продажи реализуемого имущества должника;
- Отчет об оценке;
- Договор о внесении задатка торги;
- Проект договора купли-продажи.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости реализуемого имущества от 02.05.2023 оценка проводилась на основании следующих документов:

- Выписка из ЕГРН от «27» декабря 2021 г.;
- Договор купли-продажи квартиры от «30» сентября 2019 г.;
- Экспликация от «16» июля 2001 г.;
- поэтажный план от «16» июля 2001 г.
- Информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Таким образом, Комиссия отмечает, что в сообщении о проведении торгов и на сайте электронной площадки были указаны исчерпывающие сведения и документы для идентификации подлежащего реализации имущества.

При этом Заявитель не был лишен возможности ознакомиться с данной информацией о реализуемом имуществе, учитывая, что она находится в свободном доступе.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что в Законе о банкротстве не установлено конкретных сроков, а также порядка направления Организатором торгов ответов на запросы от потенциальных участников Торгов.

В настоящем случае, Организатором торгов был дан ответ на запрос Заявителя об ознакомлении с имуществом посредством телефонного разговора, что не отрицалось Заявителем на Комиссии.

Комиссия также обращает внимание на то, что ни Законом о банкротстве, ни сообщением о проведении Торгов не установлены сроки, в которые Организатору торгов надлежит провести ознакомление с реализуемым имуществом, в свою очередь, осмотр с имуществом не состоялся по независящим от Организатора торгов причинам.

Относительно направленной Заявителем в адрес Организатора торгов 16.11.2023 претензии с просьбой приостановить Торги, Комиссия отмечает, что в данном случае направленная Заявителем претензия фактически не является запросом для ознакомления с имуществом. При этом, как было указано ранее, Заявителю были даны разъяснения о реализуемом имуществе.

Кроме того, Комиссией установлено, что Торги признаны состоявшимися. По результатам проведения Торгов был определен победитель, что также подтверждает отсутствие каких-либо ограничений для подачи заявки на участие в Торгах.

Таким образом, проанализировав представленные документы, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части порядка ознакомления с реализуемым имуществом.

В свою очередь, Заявителем не представлены доказательства, каким именно образом были нарушены его права как потенциального участника, учитывая, что Заявителю был дан ответ на запрос об ознакомлении с имуществом, а котором указано, что вся необходимая информация о реализуемом имуществе размещена на сайте ЭТП и в сообщении о проведении Торгов и находится в свободном доступе для ознакомления.

Комиссия также 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 рассматриваемом случае Комиссия приходит к выводу, что ограничение конкуренции не доказано.

Комиссия отмечает, что использование предусмотренных законом средств защиты только формальным способом, при отсутствии реального интереса в защите права, а также с целью причинить ущерб иным лицам, содержит в себе явные признаки злоупотребления правом. Данное обстоятельство является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении жалобы

Вместе с тем 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 и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 08.12.2023 № НП/52391/23.

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