

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7740/2022 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.06.2022 г. Москва

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

<....>

при участии посредством видеоконференцсвязи <....> (лично), финансового управляющего Ишутина В.Ю. (лично),

рассмотрев жалобы <....> (далее — Жалоба) на действия финансового управляющего Ишутина В.Ю. (далее — Организатор торгов, финансовый управляющий) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8513724 лоты 15, 20-22, 26, 32, № 8468295, 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 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, в том числе перенаправленная письмом ФАС России от 23.05.2022 № 04/49855/22.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов выразилось в несоблюдении порядка проведения Торгов.

Жалоба принята и рассмотрена по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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) 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.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 29.03.2018 по делу № А76-3463/2017 <...> был признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим должника назначен Ишутин В.Ю.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

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.

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 - Порядок).

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.

В соответствии с указанным извещением дата публикации объявления о проведении Торгов в форме аукциона в Едином федеральном реестре сведений о

банкротстве — 30.03.2022 (далее - Сообщение). Датой начала подачи заявок является 04.04.2022 00:00. Датой окончания приема заявок — 29.04.2022 00:00.

Предметом торгов по лоту № 15 является жилое помещение: квартира №28; кадастр. номер: 23:37:0102033:412; площадь: 35.7 кв. м.; адрес: Краснодарский край, р-н. Анапский, г.Анапа, ул. Промышленная, д.6/6, кв.28; индивидуальная собственность.

Предметом торгов по лоту № 20 является жилое помещение: квартира №28; кадастр. номер: 23:37:1003000:185; площадь: 39.3 кв. м.; адрес: Край Краснодарский, г. Анапа, проезд Белорусский, дом 8, кв. 28; индивидуальная собственность.

Предметом торгов по лоту № 21 является жилое помещение: квартира №66; кадастр. номер: 23:37:1003000:265; площадь: 34.7 кв. м.; адрес: Край Краснодарский, г.Анапа, проезд Белорусский, д.8, кв.66; индивидуальная собственность.

Предметом торгов по лоту № 22 является жилое помещение: квартира №5; кадастр. номер: 23:37:1003000:708; площадь: 59.2 кв. м.; адрес: Краснодарский край, г.Анапа, пр.Белорусский, д.8, лит.3, кв.5; индивидуальная собственность.

Предметом торгов по лоту № 26 жилое помещение: квартира №42; кадастр. номер: 23:37:1003000:568; площадь: 45.3 кв. м.; адрес: Краснодарский край, г.Анапа, пр.Белорусский, д.8, лит.3, кв.42; индивидуальная собственность.

Предметом торгов по лоту № 32 жилое помещение: квартира №36; кадастр. номер: 23:37:1003000:578; площадь: 45.6 кв. м.; адрес: Краснодарский край, г.Анапа, пр.Белорусский, д.8, лит.3, кв.36; индивидуальная собственность.

Местом проведения Торгов является электронная площадка «Профит» (<https://etp-profit.ru/index.html>).

Заявителем внесены задатки и поданы заявки на участия по всем вышеуказанным лотам. При этом по лоту № 15 Заявитель признана победителем.

Как следует из жалобы Заявителя, на расчетный счет должника перечислено Сумма задатков за участие в торгах по лотам № 20, 21, 22, 26, 32 в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 коп: по платежным поручениям № 708756 от «23» апреля 2022 года (171 000,00 рублей), No 690101 от «23» апреля 2022 года (188 000,00 рублей), No 312676 от «25» апреля 2022 года (210 000,00 рублей), No 91782 от «24» апреля 2022 года (212 000,00 рублей), No 719611 от «25» апреля 2022 года (219 000,00 рублей), No 466720 от «25 »апреля 2022 года. Торги по лотам No 20, 21, 22, 26, 32 отменены, но возврат задатков не произведен в установленный законом срок.

Как пояснил Организатор торгов, в ходе электронной переписки между Заявителем и Организатором, <...> просила зачесть внесенную сумму задатков в счет платы за имущество по лоту № 15.

При этом 17.05.2022 от <...> было получено заявление о возврате задатков по лотам 20-22, 26, 32, в связи с чем Организатором торгов в тот же день соответствующая денежная сумма была возвращена Заявителю.

Изучив представленные документы, Комиссия считает необходимым отметить, что жалоба Заявителя поступила в антимонопольный орган 18.05.2022. Таким образом, к моменту подачи жалобы денежные средства были возвращены Заявителю, а равно права и законные интересы <...> в контексте статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не могли быть нарушены.

В свою очередь, в ходе заседания доводы Организатора торгов о возврате задатков также не были опровергнуты Заявителем.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предмета оспаривания, в связи с чем данный довод жалобы оставлен без рассмотрения.

Также Заявителем оспаривается, что ни в Сообщении, ни в проекте договора нет информации о наложенном аресте в рамках уголовного дела в нарушение пункта 2 статьи 448 ГК РФ.

В свою очередь, согласно части 16 статьи 110 Закона о банкротстве, проект договора должен быть направлен не позднее 5 рабочих дней с даты публикации итогового протокола. Однако, ввиду наличия судебного запрета соответствующие договор купли-продажи не может быть заключен в регламентированные сроки.

В пункте 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» в случае возбуждения дела о банкротстве» разъяснено, что по смыслу абз. 9 п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия судом решения о признании должника банкротом ранее наложенные аресты и иные ограничения по распоряжению имуществом должника снимаются в целях устранения препятствий конкурсному управляющему в исполнении им своих полномочий по распоряжению имуществом должника и других обязанностей, возложенных на него указанным Законом. Данная норма распространяет свое действие, в том числе на аресты как обеспечительные меры, принимаемые в судебных процессах за рамками дела о банкротстве (пункт 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 59 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "Об исполнительном производстве").

По мнению Заявителя, Организатором торгов не предприняты меры по снятию ареста, а имущество выставлено на Торги. При этом Заявитель считает, что Организатор торгов намеренно скрыл информацию об аресте в рамках уголовного дела.

По мнению Заявителя, указание в выписке из ЕГРН на постановление о наложении ареста, выданого 12.07.2018, Судьей Анапского городского суда Краснодарского края Карпенко О.Н., не свидетельствует о наложении ограничений а рамках уголовного дела, поскольку судья Карпенко О.Н. осуществляет рассмотрения по гражданским делам.

Более того, Заявитель считает, что Определением Челябинского суда от 24.03.2019 принятые обеспечительные меры были отменены.

Кроме того, Заявитель был лишен возможности ознакомления с реализуемым имуществом, поскольку финансовому управляющему не предоставляется доступ к имуществу должника, ключи не были переданы, не смотря на то, что имеется

определение Арбитражного суда Челябинской области от 04.08.2020 г., где суд обязал должника <....> предоставить финансовому управляющему доступ к земельным участкам, жилым (нежилым) помещениям принадлежащим <....>.

Также Заявитель считает, что начальная цена лота № 15 определена неверно, так как оспариваемые Торги являются повторным аукционом, в связи с чем начальная цена на таких торгах подлежит снижению на 10% по сравнению с начальной ценой, установленной при проведении первого аукциона. Однако, в Сообщении указана начальная цена, равная цене, установленной при проведении первичного аукциона.

Организатор торгов с заявленными доводами не согласился и пояснил, что в Сообщении был предусмотрен порядок ознакомления с ограничениями в отношении реализуемого имущества:

«Ознакомиться с более подробной информацией о характеристиках, выставляемых на торгах лотах и имеющихся ограничениях регистрационных действий можно на сайте: <http://www.etp-profit.ru>. Задатки участников торгов, не признанных победителями, подлежат возврату в течение 5 рабочих дней с момента подписания протокола о подведении результатов торгов.

Для ознакомления с документами и имуществом, связываться по тел. 89660111877 в будние дни, с 14 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин. по московскому времени, также можно направить запрос на адрес эл. почты [ayishutin@gmail.com](mailto:ayishutin@gmail.com), при себе иметь документ удостоверяющий личность (паспорт)».

В приложении к сообщению прикреплены выписки из ЕГРН содержащие сведения о существующих обременениях и арестах на имущество Должника. Указанная информация также была предоставлена всем заинтересованным лицам, в том числе Заявителю.

В электронной переписке Заявителю было сообщено, что в приложении письма прикреплена выписка из ЕГРН, содержащая информацию о существующих обременениях и арестах, в настоящее время финансовым управляющим поданы документы для снятия имеющихся ограничений.

Кроме этого, Организатором торгов в письмах была предоставлена Заявителю жалобы следующая информация до начала торгов:

1) «Для ознакомления с имуществом и проведения осмотра связываться с женой должника по номеру телефону 89180837007 и/или 89881644444 (Ирина). Также существенно важная информация отражена в направленных ранее вам выписках из ЕГРН, выписки по всем лотам содержатся в приложении опубликованного сообщения на площадке ЭТП Профит.»

2) «В настоящее время финансовому управляющему не предоставляется доступ к имуществу должника, ключи не были переданы, не смотря на то, что имеется определение Арбитражного суда Челябинской области от 04.08.2020 г., где суд обязал должника <....> предоставить финансовому управляющему доступ к земельным участкам, жилым (нежилым) помещениям принадлежащим <....> С учетом сложившейся ситуации, финансовым управляющим дополнительно направлены запросы и требования в гос.органы и заинтересованным лицам для

получения доступа к имуществу должника».

Изучив представленные документы, Комиссия считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с пунктом 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.

В свою очередь, соблюдение порядка размещения информации, в том числе касающейся ознакомления с имуществом, сведений, указанных в Сообщении (их полноты, достоверности), подлежат обжалованию в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в срок до окончания приема заявок. В настоящем случае прием заявок осуществлялся до 29.04.2022. В свою очередь, жалоба Заявителя поступила 18.05.2022.

Обратное будет противоречить принципу добросовестности, закрепленному в статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ), поскольку такие действия затрагивают права и законные интересы участников Торгов, подавших свои заявки и согласившихся на условия проведения торгов.

Комиссией установлено, что на участие в Торгах было подано 19 заявок.

Согласно статье 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В свою очередь, Заявителю была предоставлена возможность ознакомления с правоустанавливающими документами. В силу требований статьи 8 ГК РФ, подавая заявку Заявитель конклюдентно согласился с условиями проведения торгов, в том числе с достаточностью имеющейся в Сообщении информации, которая не была обжалована <....> в административном порядке до окончания срока приема заявок.

Кроме того, доводы Заявителя о наличии судебного акта от 24.03.2019, свидетельствующего об отмене обеспечительных мер не могут быть приняты во внимание Комиссией, поскольку в силу части 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее — Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое

имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено федеральным законом (части 4 статьи 1 Закона о регистрации).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения (части 6 статьи 1 Закона о регистрации).

В свою очередь, в соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Таким образом, антимонопольный орган не наделен полномочиями по разрешению вопросов о действительности обременений, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, а также оценки правомерности представленных судебных актов.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что обжалование Заявителем размещения информации о Торгах после принятия участия в самой процедуре не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, так как Заявитель, принимая участие в публично-правовой процедуре, в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с ее условиями, в связи с чем презюмируется позиция участника о признании таких условий соответствующими положениям антимонопольного законодательства, в связи с чем обжалование участником Торгов порядка размещения информации, содержания Сообщения после окончания срока подачи заявок свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

Таким образом, Заявитель не может обжаловать указанные действия Организатора торгов при проведении Торгов, в связи с чем у Комиссии

отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в указанной части.

Заявителем также оспариваются действия Организатора при составлении протокола. Как указывает Заявитель, протокол допуска участников торгов был сформирован несвоевременно буквально за час до начала торгов.

Комиссия оценивает указанный довод Заявителя как несостоятельный ввиду того, что пунктом 5.1 Порядка организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

При этом протокол об определении участников был размещен 04.05.2022, то есть на пятый день с даты окончания приема заявок.

В свою очередь, Заявителем не представлено нормативного обоснования несоблюдения Организатором торгов сроков публикации протокола об определении участников.

Более того, Заявитель принял участие в оспариваемых Торгах, в том числе подавал ценовые предложения, в связи с чем фактов нарушения прав и законных интересов Заявителя Комиссией также не установлено.

При таких обстоятельствах, Комиссия пришла к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Заявителем оспаривается несоблюдение Организатором торгов сроков направления проекта договора купли-продажи по лоту № 15, а также выражено несогласие с полученным проектом договора.

По мнению Заявителя, направленный проект договора купли-продажи содержал технические ошибки в части паспортных данных должника, отсутствуют положения об ответственности сторон в случае невозможности регистрации перехода права собственности, включен пункт 3.5 о возложении на заявителя расходов, связанных с регистрацией имущества.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился по следующим основаниям.

В период с 4 по 17 мая между Организатором торгов и Заявителем велась переписка на предмет согласования условий проекта договора купли-продажи, по результатам которой 18.05.2022 в адрес <...> электронным письмом был направлен соответствующий проект договора для подписания (идентификатор 80112371097445).

При этом технические ошибки при заполнении паспортных данных должника в проекте отсутствуют, поскольку согласно представленной в материалы дела копии паспорта Антипина С.И., в графе выдачи указано «Отдел», а не «Отделом», в связи с чем в проекте договора были воспроизведены данные паспорта, которые не подлежат изменению.

Также Организатор торгов сослался на переписку между сторонами на предмет согласования условий договора, из которой следует, что 16.05.2022 Заявителем было дано согласие на заключение договора в последней редакции, которая была ему направлена.

Изучив представленные документы и сведения, Комиссия считает необходимым отметить, что в силу части 16 статьи 110 Закона о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Вместе с тем, как было установлено Комиссией и не отрицалось Организатором торгов проекта договора купли-продажи по лоту № 15 был направлен Заявителю только 18.05.2022, то есть на 14-ый день с даты публикации итогового протокола (от 04.05.2022).

При этом доводы Организатора торгов о том, что факт наличие переписки между ним и Заявителем позволяет направлять проект договора в иные сроки, отличные от предусмотренных частью 16 статьи 110 Закона о банкротстве, отклоняются Комиссией как несостоятельные, поскольку приведенная норма Закона о банкротстве является императивной и не содержит исключений в виде возможности переноса сроков направления проекта договора.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов сроков направления проекта договора купли-продажи по лоту № 15, в связи с чем данный довод жалобы признан обоснованным. В свою очередь, принимая во внимание характер совершенного нарушения, а именно его неустранимых характер, предписание об устранении допущенного нарушения Организатору торгов не выдается.

Относительно доводов Заявителя о наличии технических ошибок в проекте договора в отношении паспортных данных должника, Комиссия, изучив документы, приходит к выводу о несоответствии данного довода фактическим обстоятельствам, в связи с чем названный довод признан Комиссией необоснованным.

По вопросу условий направленного проекта договора купли-продажи Комиссия отмечает, что в силу пункта 1 статьи 8 ГК РФ Заявитель согласился с условиями, опубликованными в Сообщении, в том числе размещенным проектом договора купли-продажи.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве 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.

При этом условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются

организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (пункт 3 статьи 448 ГК РФ).

В свою очередь, Комиссия пришла к выводу о несостоятельности доводов Заявителя, связанных с необходимостью дополнения проекта договора купли-продажи условиями об ответственности Организатора в случае невозможности осуществления регистрационных действий в отношении имущества, поскольку такие условия не содержались в проекте договора, который был размещен в Сообщении.

Действуя добросовестно, Заявитель обязан надлежащим образом ознакомиться с условиями проведения Торгов, в том числе с документами, являющимися неотъемлемой частью Сообщения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 438 ГК РФ акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Более того, размещенный в Сообщении проект договора купли-продажи содержит раздел 4 «Ответственность сторон» за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных условий, что с учетом установленной в проекте договора обязанности продавца в лице должника, от имени которого действует финансовый управляющий Ишутин В.Ю., передать в регламентированные сроки реализуемое имущество, по своей сути, соответствует требованиям Заявителя о необходимости указания ответственности сторон.

Таким образом, в момент подачи заявки Заявитель согласился с редакцией проекта договора купли-продажи, который был размещен в Сообщении, а равно у Организатора торгов отсутствуют правовые основания для внесения соответствующих изменений в проект договора.

Вместе с тем, в отношении довода Заявителя о дополнении Организатором торгов проекта договора пунктом 3.5, возлагающих расходы за совершение регистрационных действий в отношении приобретаемого имущества, Комиссия установила, что спорное условие в размещенном в Сообщении проекте договора отсутствовало и было внесено Организатором торгов уже после подведения итогов.

Из анализа положений статьи 110 Закона о банкротстве следует, что заключение договора купли-продажи имущества должника на условиях, отличающихся от условий проекта договора, опубликованного финансовым управляющим на электронной площадке, не допускается.

При этом Комиссия отмечает, что целью реализации имущества должника является наиболее полное удовлетворение требований кредиторов. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), 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.

В свою очередь, Заявитель как участник оспариваемых торгов вправе до принятия решения об участии в процедуре обладать необходимыми сведениями о способах и порядке уплаты цены договора за приобретаемое имущество.

В настоящем случае, Заявитель ввиду отсутствия в опубликованном в Сообщении проекте договора купли-продажи указания о возложении на него обязанности по уплате расходов, связанных с регистрационными действиями в отношении приобретаемого имущества, не знал и не мог знать, что в дальнейшем Организатором торгов будет изменен проект договора. Таким образом, внося спорные изменения в проект договора купли-продажи, Организатор торгов фактически увеличил цену, которую Заявитель должен будет оплатить для передачи ему имущества, что напрямую затрагивает права и законные интересы Заявителя как победителя торгов по лоту № 15.

В соответствии с пунктом 8 статьи 448 ГК РФ Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Таким образом, Комиссией установлено, что в адрес Заявителя 18.05.2022 направлен проект договора купли-продажи, не соответствующий условиям Сообщения, в связи с чем действия Организатора торгов не соответствуют требованиям пункта 8 статьи 448 ГК РФ.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

С учетом того обстоятельства, что договор по результатам Торгов не заключен, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания о завершении процедуры Торгов по лоту № 15 в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, Гражданского кодекса Российской Федерации и Сообщения, включая его неотъемлемые приложения, в том числе размещенный проект договора купли-продажи.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично обоснованными в части несоблюдения порядка заключения договора по результатам торгов, в остальной части — оставить жалобы без рассмотрения.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 8 статьи 448 ГК РФ.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.