

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-5631/2022 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.04.2022 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

«»,

членов Комиссии:

«»,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей от «», «»(лично),

рассмотрев жалобу "" (далее также - Заявитель) на действия конкурсного управляющего «» (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8194209) (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.

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

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 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.

Комиссией установлено, что решением Арбитражного суда города Москвы от “” по делу № “” «» (ИНН “”) признана несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим назначен «» “”), член Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» (“”).

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) сообщение № 8194209 от 10.02.2022.

Предмет торгов: - жилой дом, (площадь 142,3 кв.м) расположенный по адресу: г.Москва пос.Рязановское д.Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020410:595 (площадь 142,3);  
- земельный участок (площадь 485 кв.м) на котором расположен жилой дом, расположен по адресу: г.Москва пос.Рязановское д.Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: 77:20:0020410:30.

Начальная цена: 12 517 279,00 руб.

Вид торгов: публичное предложение.

Дата и время начала подачи заявок: 17.02.2022 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 12.04.2022 23:00.

Согласно доводам жалобы, Заявитель ссылается на следующие потенциальные нарушения со стороны Организатора торгов:

1) Заявителем выявлено несоответствие характеристик продаваемого на торгах имущества в сообщении о Торгах.

А именно, Заявитель указывает, что кадастровые номера объектов перепутаны, так, жилой дом имеет кадастровый номер 77:20:0020410:30, а земельный участок 50:27:0020410:595.

Тем самым, по мнению Заявителя, Организатор торгов ограничил круг потенциальных участников ввиду предоставления недостоверных сведений об имуществе.

2) Кроме того, Заявитель указывает, что Организатором торгов неверно указан срок последовательного снижения цены имущества, а также неверно посчитана цена снижения.

3) Заявитель указывает, что Организатором торгов ненадлежащим образом установлен порядок ознакомления с имуществом.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил материалы и сведения, запрошенные антимонопольным органом.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

1) Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Согласно сообщению о проведении Торгов на торги выставляется следующее имущество должника:

Лот № 1:

- жилой дом, (площадь 142,3 кв.м) расположенный по адресу: г.Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020410:595 (площадь 142,3)

- земельный участок (площадь 485 кв.м) на котором расположен жилой дом, расположен по адресу: г.Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, кадастровый (или условный) номер: 77:20:0020410:30.

Начальная цена продажи имущества: 12 517 279, 00 рублей.

Имущество, выставяемое на торги, находится в залоге у ПАО «БАНК УРАЛСИБ».

Комиссия отмечает, что торги проводились в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества, находящегося в залоге ПАО «Банк Уралсиб» (далее - Положение), в пункте 1.6 которого также указан состав и характеристики имущества, подлежащего реализации на торгах соответствующий информации, представленной Организатором торгов в Сообщении о проведении Торгов.

Организатор торгов действовал исключительно в рамках утверждённого Положения о порядке и сроках реализации имущества должника банкрота.

При этом, Комиссией установлено, что согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, представленных Заявителем на заседании Комиссии жилой дом, (площадь 142,3 кв.м) расположенный по адресу: г.Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, имеет кадастровый (или условный) номер: 77:20:0020410:30, земельный участок (площадь 485 кв.м) на котором расположен жилой дом, расположен по адресу: г.Москва пос. Рязановское д. Сальково д.68А, имеет кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020410:595.

Комиссия отмечает, что целью публикации в порядке статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

При этом наличие ошибки в описании имущества в части указания неверных кадастровых номеров имущества, равно как и отсутствие таких номеров, не может являться основанием для признания торгов недействительными, поскольку у лиц, желающих принять участие в торгах есть возможность ознакомления с имуществом по месту его нахождения. Указанное также подтверждается судебной практикой (Определение ВАС РФ от 12.01.2011 № ВАС-17743/10 по делу № А65-34217/2009-СГЗ-12).

Кроме того, в опубликованном Организатором торгов Сообщении о проведении Торгов содержатся сведения, позволяющие с достаточной определенностью индивидуализировать имущество, такие как, например, адрес и площадь имущества. Также участники в период срока приема заявок не были лишены возможности обратиться к Организатору торгов с соответствующими запросами относительно характеристик реализуемого имущества.

В свою очередь, пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве не определены конкретные способы индивидуализации имущества Организатором торгов.

С учетом вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности приведенного довода жалобы Заявителя.

2) Относительно довода Заявителя о неверном указании срока последовательного снижения цены имущества, вследствие чего имущество, по мнению Заявителя, было реализовано по меньшей цене, чем могло бы, Комиссия сообщает следующее.

В Сообщении о проведении Торгов указано, что величина снижения начальной

цены продажи устанавливается в размере 10 (десяти) % от начальной цены продажи Имущества.

Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена продажи имущества, устанавливается длительностью 7 календарных дней.

При этом, пунктом 5.3 Положения установлено, что срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена продажи имущества, устанавливается длительностью 7 рабочих дней.

Так, согласно Сообщению о проведении торгов установлены следующие этапы приема заявок:

№	Начало периода действия цена и приема заявок на данном этапе	Конец периода действия цена и приема заявок на данном этапе	Цена лота, в руб.
1	17.02.2022г. 00:00	23.02.2022г. 23:00	12 517 279,00
2	25.02.2022г. 00:00	03.03.2022г. 23:00	11 265 552,00
3	05.03.2022г. 00:00	11.03.2022г. 23:00	10 013 823,00
4	13.03.2022г. 00:00	19.03.2022г. 23:00	8 762 095,00
5	21.03.2022г. 00:00	27.03.2022г. 23:00	7 510 367,00
6	29.03.2022г. 00:00	04.04.2022г. 23:00	6 258 639,00
7	06.04.2022г. 00:00	12.04.2022г. 23:00	5 323 000,00

Заявитель в жалобе приводит следующую таблицу с графиком снижения цены:

№	Начало периода действия цена и приема заявок на данном этапе	Конец периода действия цена и приема заявок на данном этапе	Цена лота, в руб.
1	17.02.2022г. 00:00	01.03.2022г. 00:00	12 517 279,00
2	03.03.2022г. 00:00	15.03.2022г. 00:00	11 265 551,10
3	17.03.2022г. 00:00	28.03.2022г. 00:00	10 138 995,99
4	30.03.2022г. 00:00	08.04.2022г. 00:00	9 125 096,40
5	11.04.2022г. 00:00	20.04.2022г. 00:00	8 212 586,76

6	22.04.2022г. 00:00	05.05.2022г. 00:00	7 391 328,09
7	11.05.2022г. 00:00	20.05.2022г. 00:00	6 562 195,00
8	23.05.2022г. 00:00	31.05.2022г. 00:00	5 323 000,00

Так, Заявитель полагает, что Организатором торгов неверно указаны даты этапов проведения Торгов, а также неверно посчитана цена лота с учетом снижения.

По мнению Заявителя цена лота на шестом этапе должна была составлять 7 391 328,09 руб.

При этом довод Заявителя о неверном расчете цены лота с учетом процента снижения Комиссия расценивает критически, поскольку на заседании Комиссии Заявитель указал, что производил расчет, вычитая из каждой последующей суммы 10%.

Однако, Комиссия отмечает, что величина снижения начальной цены продажи устанавливается в размере 10 (десяти) % от начальной цены продажи имущества, таким образом 10% от 12 517 279,00 равно 1 251 727,9 — сумма, которую следует вычитать из суммы каждого последующего этапа снижения.

Так, заявки участниками были поданы на шестом этапе, когда цена лота составляла 6 258 639,00 руб.

Согласно Протокола о результатах проведения торгов от 05.04.2022 № 114883 на участие в Торгах было подано четыре заявки, по итогам рассмотрения заявок победителем признана «»с предложенной ценой 7 222 222, 22 руб.

Между тем, на заседании Комиссии, Организатор торгов признал ошибочность указания в Сообщении о проведении Торгов сроков снижения стоимости имущества.

Комиссия, изучив представленные материалы, приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 5.3 Положения, ввиду некорректного указания в Сообщении о проведении Торгов срока снижения цены имущества длительностью 7 календарных дней, при этом обязательное для исполнения предписание не выдается, поскольку допущенное нарушение не привело к ограничению конкуренции, так как на участие в Торгах было подано четыре заявки, и имущество реализовано.

3) Заявитель указывает, что Организатором торгов ненадлежащим образом установлен порядок ознакомления с имуществом, а именно Организатором торгов предоставляется номер мобильного телефона без согласия должника для согласования просмотра объекта недвижимости.

Пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что 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.

При этом соответствующий порядок ознакомления должен быть установлен в сообщении в силу абзаца 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Согласно сообщению о продаже имущества порядок ознакомления с реализуемым имуществом установлен следующим образом - с информацией об имуществе можно ознакомиться путем круглосуточного направления запроса на e-mail: «» Условия ознакомления с имуществом согласовываются по тел. «» (звонить по будням с 10:00 ч. до 19:00 ч. по московскому времени).

В свою очередь, Заявителем в материалы дела не представлено доказательств, свидетельствующих о невозможности участниками ознакомления с имуществом в соответствии с установленным порядком.

Более того, как было указано ранее на участие в оспариваемых Торгах было подано четыре заявки, а также определен победитель Торгов, что также свидетельствует об отсутствии вопросов относительно ознакомления с имуществом.

На основании изложенного, Комиссия отмечает, что довод Заявителя не нашел документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств тому представлено не было, а сами доводы являются субъективной оценкой.

Таким образом, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя в указанной части необоснованной.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов обоснованной в части некорректного указания сроков снижения стоимости имущества, в остальной части жалобу признать необоснованной.

1. Установить в действиях Организатора торгов нарушения пункта 5.3 Положения.
2. Обязательное для исполнения предписание об устранении допущенного нарушения Организатору торгов не выдавать.

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

