

Хлестов Феликс Владимирович 236023,  
Калининград, ул. Осенняя, 30-59  
Беляевский Павел Владимирович  
236036, г. Калининград, а/я 1043  
beljaevsky@bk.ru АО «Центр  
дистанционных торгов» 191028, г. Санкт-  
Петербург, ул. Моховая, д. 37, лит. Б  
office@cdtrf.ru; help@cdtrf.ru

Решение

## **РЕШЕНИЕ**

**22 февраля 2023 года № 039/10/18.1-95/2023 г. Калининград**

Комиссия Калининградского УФАС России (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

ведущий заседание И.С. Болтенко  
Комиссии:

заместитель руководителя  
Калининградского  
УФАС России;

члены Комиссии:	А.Г. Киселёва	начальник отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;
	В.В. Погодин	заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;

при участии  
представителей:

организатора торгов

– финансового  
управляющего  
Беляевского П.В.

участие не  
принимал;

извещен надлежащим  
образом;

заявителя –

Хлестова Ф.В.

участие не  
принимал

извещен надлежащим  
образом;

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи без очного участия представителей сторон посредством плагина «TrueConf» жалобу (вх. № 1027/23 от 13.02.2023)

Хлестова Феликса Владимировича (236023, г. Калининград, ул. Осенняя, д. 30, кв. 59) (далее – Хлестов Ф.В., Заявитель) на действия организатора торгов – финансового управляющего Беляевского Павла Владимировича, члена Союза арбитражных управляющих «Континент» (СРО) (далее – финансовый управляющий Беляевский П.В.), при проведении открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене по продаже имущества должника Хлестова Феликса Владимировича по лоту № 1: квартира с кадастровым номером 39:15:121034:584, общей площадью 190,1 кв.м., расположенная по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Осенняя, д. 30, кв. 59 (далее – Аукцион, торги) (сообщение о проведении торгов от 27.12.2022 № 10441833 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве; далее – ЕФРСБ),

## УСТАНОВИЛА:

**Заявитель** просит признать проведение торгов недействительным.

В обоснование своей позиции указал, что опубликованные сведения о предмете торгов не соответствуют действительности, поскольку выставленная на Аукцион квартира с кадастровым номером 39:15:121034:584, общей площадью 190,1 кв.м., расположенная по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Осенняя, д. 30, кв. 59 (далее – Квартира) обременена залогом в пользу гражданина Рачинского Виталия Михайловича (далее – Рачинский В.М.). Кроме того, Квартира содержит иное обременение в виде регистрации в ней по месту жительства граждан Хлестова Ф.В., Хлестовой Е.А., Хлестовой К.Ф., Хлестовой Д.Ф. Однако сведения о таких обременениях в сообщении о проведении торгов и в проекте договора-купли продажи отсутствуют.

По мнению Заявителя, неуказание в сообщении о проведении торгов существенных условий предмета Аукциона обусловлено тем, что такие условия отражены в Положении о порядке и условиях проведения торгов и предложены Рачинским В.М. в своих интересах. Рачинский В.М. опосредованно получил возможность влиять на торги, устанавливая их условия, в том числе скрывать существенные условия в отношении предмета торгов. Тем самым создаются преимущественные условия для приобретения Квартиры заведомо известному потенциальному покупателю (участнику торгов), которому такие сведения известны, в отличие от иных независимых участников торгов. Имеет место нарушение права потенциальных участников Аукциона на получение объективных и достоверных сведений относительно предмета торгов.

Хлестов Ф.В. полагает, что озвученные обстоятельства нарушают его права и законные интересы как собственника Квартиры, заинтересованного в продаже имущества по наиболее высокой цене в целях погашения требований всех кредиторов, а сокрытие существенных условий торгов ведет к приобретению Квартиры по заведомо низкой цене заранее известному покупателю (участнику торгов).

Подробно позиция Заявителя изложена в жалобе (вх. № 1027/23

от 13.02.2023).

**Финансовый управляющий Беляевский П.В.** считает, что при проведении Аукциона им не были нарушены положения Федерального закона от 26.10.2002

№ 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В обоснование своей позиции указал, что определением Арбитражного суда Калининградской области от 15.12.2022 по делу № А21-15785-12/2019 разрешены разногласия в отношении утвержденного залогодержателем Рачинским В.М. Положения о порядке и условиях реализации залогового имущества должника Хлестова Ф.В. Указанное определение суда от 15.12.2022 оставлено без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2023.

Финансовый управляющий считает жалобу Заявителя необоснованной (письменные пояснения, вх. № 1337-ЭП/23 от 20.02.2023).

Проанализировав представленные материалы, **Комиссия Калининградского УФАС России приходит к следующим выводам.**

В соответствии с пунктом 1 части 1 [статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции 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.

В силу части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Жалоба Заявителя поступила в Калининградское УФАС России в установленные частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сроки, следовательно, подлежит рассмотрению антимонопольным органом по существу.

Из представленных материалов следует, что решением Арбитражного суда Калининградской области от 04.02.2020 по делу № А21-15785/2019 в отношении должника Хлестова Ф.В. введена процедура банкротства реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Беляевский П.В.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 14.01.2022 по делу № А21-15785-12/2019 требование Рачинского В.М. включено в реестр требований кредиторов Хлестова Ф.В. с суммой 14 436 387 рублей с очередностью удовлетворения в третью очередь реестра требований кредиторов как обеспеченное залогом имущества должника.

Объектом залога является спорная Квартира.

Кредитором Рачинским В.М. 24.05.2022 утверждено «Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже заложенного имущества, принадлежащего Хлестову Феликсу Владимировичу, обеспечивающего требования Рачинского Виталия Михайловича» (далее – Положение).

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 15.12.2022 по делу № А21-15785-12/2019 разрешены разногласия между Хлестовым Ф.В., финансовым управляющим Беляевским П.В. и Рачинским В.М. и утверждено Положение в редакции кредитора Рачинского В.М. со следующими изменениями: установить начальную продажную цену Квартиры в размере 12 184 200 рублей; установить задаток в размере 20% начальной цены продажи имущества; в пункте

8.2 Положения указать срок, по истечении которого последовательно снижается цена предложения при проведении торгов в форме публичного предложения, - 7 дней.

В удовлетворении заявления должника Хлестова Ф.В. и в остальной части заявления финансового управляющего Беляевского П.В. отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2023 указанное определение арбитражного суда первой инстанции от 15.12.2022 оставлено без изменения.

Поскольку своим определением от 15.12.2022 по делу № А21-15785-12/2019 Арбитражный суд Калининградской области разрешил разногласия в отношении условий Положения, финансовый управляющий Беляевский П.В. в ЕФРСБ опубликовал сообщение от 27.12.2022 № 10441833 о проведении торгов в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества Хлестова Ф.В., находящегося в залоге у Рачинского В.М.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предмета торгов (лота) на величину, кратную величине шага Аукциона. Победителем торгов признается участник, предложивший наиболее высокую цену за выставленное на продажу имущество, но не ниже начальной цены продажи лота.

Торги проводятся на электронной торговой площадке акционерного общества «Центр дистанционных торгов» <http://cdtrf.ru> в сети «Интернет» (далее – ЭТП), код торгов 156006. Предметом торгов (Лот № 1) является спорная Квартира. Начальная цена продажи предмета торгов – 12 184 200 рублей. Шаг аукциона – 5,00%, задаток – 20%.

Дата и время начала приема заявок – 12.01.2023 с 09 час. 00 мин.

Дата и время окончания срока приема заявок – 15.02.2023 в 18 час. 00 мин.

Дата и время начала проведения торгов – 23.02.2023 в 12 час. 00 мин.

Должник Хлестов Ф.В. 13.02.2023 обратился в Калининградское УФАС России с рассматриваемой жалобой, доводы которой сводятся к неправомерному отсутствию в сообщении о проведении

торгов сведений о том, что предмет торгов (Квартира) находится в залоге у Рачинского В.М. Тем самым Рачинский В.М. получил возможность влиять на торги, скрывать существенные условия в отношении предмета торгов. Созданы преимущественные условия для приобретения Квартиры заведомо известным покупателем (участником торгов), которому такие сведения известны, в отличие от иных потенциальных участников торгов.

Между тем, Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Антимонопольный контроль допускается в отношении процедур, обязательность проведения которых прямо предусмотрена законом и введена в целях предупреждения и пресечения монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования. Контроль за соблюдением процедуры торгов ограничен случаями, когда результаты проведения определенных торгов способны оказать влияние на состояние конкуренции на соответствующих товарных рынках.

В свою очередь, реализация имущества должника – гражданина посредством проведения торгов подчинена общей цели названной процедуры - наиболее полному удовлетворению требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139

Закона о банкротстве).

Осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в рамках дел о банкротстве (реализация имущества гражданина), не является безусловным и в каждом случае требует обоснования с точки зрения реализации целей Закона о защите конкуренции.

Применительно к указанному правовому подходу Комиссия обращает внимание, что предметом рассматриваемого Аукциона являлась реализация принадлежащего гражданину – банкроту недвижимого имущества – жилого помещения (Квартиры). Юридические лица и индивидуальные предприниматели

(хозяйствующие субъекты по смыслу статьи 4 Закона о защите конкуренции) заявок на участие в торгах не подавали.

Согласно пункту 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В силу пункта 3 статьи 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Учитывая, что квартира предназначена для постоянного проживания граждан, её использование в предпринимательской деятельности не предполагается. Реализация квартиры на рассматриваемых торгах направлена только на увеличение конкурсной массы в целях удовлетворения интересов кредиторов должника, заинтересованных в погашении своих имущественных требований, и никак не могла повлиять на состояние конкуренции на товарных рынках.

Дополнительно Комиссия отмечает, что вопреки доводу Хлестова Ф.В., в опубликованном в ЕФРСБ сообщении от 27.12.2022 № 10441833 о проведении торгов до потенциальных участников Аукциона доведена информация о том, что имущество Хлестова Ф.В. – спорная Квартира, находится в залоге у Рачинского В.М.

В соответствии с абзацами первым и вторым пункта 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.

Указанное требование Закона о банкротстве при проведении рассматриваемых торгов нарушено не было.

Содержащееся в пункте 1.2 проекта договора купли-продажи объекта недвижимого имущества условие об отсутствии у объекта купли-продажи какого-либо обременения само по себе не свидетельствует о нарушении статьи 110 Закона о банкротстве, поскольку потенциальные участники торгов до подачи заявки на участие в Аукционе имели объективную возможность ознакомиться с сообщением о проведении торгов и установить, что спорная Квартира находится в залоге у Рачинского В.М.

Также следует отметить, что согласно пункту 5 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется путем проведения аукциона в случае, если в отношении этого предприятия покупатель не должен выполнять какие-либо условия. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое предприятие.

Из имеющихся материалов следует, что рассматриваемые торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в Аукционе. Протокол о результатах проведения торгов от 15.02.2023 № 156006 размещен на ЭТП, соответствующее сообщение № 10795385 о результатах торгов опубликовано финансовым управляющим 15.02.2023 в ЕФРСБ.

Следовательно, права и законные интересы как должника Хлестова Ф.В., так и потенциальных участников Аукциона, не нарушены.

Комиссия приходит к выводу о необоснованности приведенных в жалобе доводов Хлестова Ф.В.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Хлестова Феликса Владимировича (236023, г. Калининград, ул. Осенняя, д. 30, кв. 59) необоснованной.



Председатель  
комиссии

И.С. Болтенко

Члены комиссии:

А.Г. Киселева

В.В. Погодин

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Исп.Погодин В.В.

тел. 53-72-04

2023-884