

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7581/2023 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

15.06.2023

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:

<.....>,

<.....>,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя <.....>.,

в отсутствие представителей ООО Бизнес клуб «Империум», извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 07.06.2023 № НП/23083/23,

рассмотрев жалобу <.....> (далее — Заявитель) на действия ООО Бизнес клуб «Империум» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 11492051, 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 Организатора торгов, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Организатора торгов.

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 17.04.2019 по делу № А40-50987/2019 <.....> признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.04.2022 г. по делу № А40-50987/2019 финансовым управляющим <.....> утверждена <.....>, член САУ «Авангард» (ИНН 7705479434, ОГРН 1027705031320, 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1А, пом. 1, комн. 8,9,10).

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № 11492051, лот № 1 от 19.05.2023).

Предмет торгов:

Лот № 1: Квартира № 286, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Коштыянца, д. 2, общей площадью 74,3 кв.м., условный номер 77-77-20/091/2006-328, кадастровый номер 77:07:0013006:17517.

Дата и время начала подачи заявок: 05.08.2020 12:00 (Московское время МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 10.07.2023 15:00 (Московское время МСК)

По мнению Заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства, а именно в сообщении о проведении торгов и проекте договора купли-продажи не указаны сведения о том, что имущество реализуется с сохранением прав пользования имуществом, в том числе, несовершеннолетним ребенком должника. Также Заявитель указывает, что в нарушение части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в проекте договора купли-продажи не установлен круг лиц, имеющих право проживания в квартире после ее приобретения покупателем.

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

Согласно пункта 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве, все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.04.2019 по делу № А40-50987/19 признано обоснованным и включено в реестр требований кредиторов должника гражданина в третью очередь требования ПАО «Московский кредитный банк» в размере 179 505 210, 61 руб., из них: 160 000 000 руб. – основной долг, 19 505 210, 61 руб. – проценты за пользование кредитом.

Вышеуказанным судебным актом установлено, что задолженность <.....> перед заявителем возникла в связи с ненадлежащим исполнением должником своих обязательств по кредитному договору № 10136/17 от 29.09.2017, согласно которому должнику был предоставлен кредит в размере 160 000 000 руб. под 15 % годовых, срок возврата – 29.03.2018.

При этом, <.....> не обращался в Арбитражный суд в рамках дела № А40-50987/2019 с ходатайством об исключении квартиры № 286, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Коштыянца, д. 2, из конкурсной массы.

Таким образом, судом не установлено оснований для исключения спорной квартиры из конкурсной массы, а также не установлено нарушений прав <.....> и несовершеннолетнего ребенка 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.

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.

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

«Имущество является предметом залога Кулинчина Олега Евгеньевича (правопреемство от ТКБ БАНК ПАО на основании Определения АС г. Москвы от 22.04.2022 г. по делу №А40-50987/19-157-37).

Обременение на квартире: прописаны 2 человека, в том числе несовершеннолетний ребёнок, является единственным жильем».

Таким образом, в сообщении о проведении торгов указана вся необходимая информация о наличии обременений 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.

Комиссией установлено, что залоговым кредитором ТКБ БАНК ПАО утверждено Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества <.....>, находящего в залоге ТКБ БАНК ПАО.

Вместе с тем, пунктом 3.2 Положения следующий состав имущества:

№ Лота	Наименование	Начальная цена реализации, руб.
1.	Квартира № 286, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Коштыянца, д. 2, общей площадью 74,3 кв.м., условный номер 77-77-20/091/2006-328, кадастровый номер 77:07:0013006:17517.	21 086 058 рублей

При этом, Комиссия отмечает, что содержание иной информации в объявлении о проведении торгов и проекте договора, на которую ссылается Заявитель о наличии обременений реализуемого имущества в виде сохранения прав пользования имуществом должником и несовершеннолетним ребенком и круга лиц, имеющих право проживания в квартире после приобретения потенциальным покупателем, не предусмотрено Положением.

В связи с чем, описание реализуемого имущества проведено в полном

соответствии с Положением о порядке реализации имущества должника.

При этом, Комиссия отмечает, что Организатор торгов в сообщении о проведении торгов дополнительно разместил сведения о наличии обременений в виде лиц прописанных в квартире, в том числе о несовершеннолетнем ребенке, а также о том, что для указанных лиц реализуемое имущество является единственным жильем.

В данном случае, Комиссией установлено, что у Организатора торгов отсутствуют правовые основания для указания в оспариваемом сообщении о проведении торгов и в договоре купли-продажи сведений о сохранении за должником и несовершеннолетним ребенком права пользования имуществом после приобретения потенциальным покупателем.

Вместе с тем Комиссией установлено, что на участие в торгах подано 4 заявки, что также указывает на отсутствие ограничений с учетом указанных сведений об имуществе в сообщении о проведении торгов.

В свою очередь, Заявителем не представлено доказательств, каким образом не указание в сообщении о проведении торгов и проекте договора указанных сведений о сохранении за должником и круга лиц, за которыми сохраняется право пользования имуществом после его приобретения, влечет ограничение конкуренции, учитывая количество поданных заявок на участие в торгах.

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

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 залоговым кредитором.

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 07.06.2023 № НП/23083/23.

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