

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «НГМ»

Резолютивная часть решения оглашена «26» сентября 2023

В полном объеме решение изготовлено «29» сентября 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

Финансового управляющего Кирина И.А. (далее — Организатор торгов).

В отсутствие представителя ООО «НГМ» (далее — Заявитель), представителя ООО «АУКЦИОНЫ ФЕДЕРАЦИИ» (далее — Оператор электронной площадки), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «НГМ» (вх. №23112/23 от 11.09.2023) на действия Организатора торгов, Финансового управляющего — Кирина И.А. при организации и проведении при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://bankrupt.alfalot.ru/> №100535, лот №1 и на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №11912903), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №100535, лот №1 опубликовано на сайте оператора электронной площадки <https://bankrupt.alfalot.ru/> и на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru/> № 11912903.

Предметом торгов является:

Лот №1 1.1. Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, д. Старые Низковицы, д. 53: 1.1. Жилой дом, общая площадь 282,2 кв. м., кад.№ 47:23:0000000:45708, 1.2. Земельный участок, общая площадь 1 807 кв.м., кад.№ 47:23:0108003:21 (обременение - предмет залога АО «Россельхозбанк»).

Начальная цена: 2 170 000.00 руб.

Размер задатка: 10% (без НДС) от начальной цены лота.

Шаг аукциона: 5% от начальной цены лота на открытых торгах.

Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании: 09.07.2023

Дата проведения: 14.08.2023 14:00

Дата начала представления заявок на участие: 10.07.2023 10:00

Дата окончания представления заявок на участие: 11.08.2023 19:00

Заявитель обжалует неправомерные действия Организатора торгов в части отказа от заключения договора купли-продажи по результатам аукциона в связи с технической ошибкой, допущенной при указании начальной продажной цены.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил процедуру торгов в соответствии с действующим законодательством.

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.

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, закупочной 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 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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, закупочной 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 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о несостоятельности) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 N 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 N 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.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 N ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы

на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее –Приказ).

Антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) конкурсного управляющего (внешнего управляющего), в случае если он является организатором торгов или осуществляет заключение договора купли-продажи по итогам проведения торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве (если обжалуются действия в части заключения договора).

Рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении конкурсным управляющим (внешним управляющим) своих обязанностей, связанных с порядком проведения оценки имущества должника и определением начальной цены продажи такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа и является предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Основным документом, определяющим порядок проведения торгов в процедуре конкурсного производства, является Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества.

16 июня 2023 г. залоговым кредитором было утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Хохлова В.А.: 1.1. Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Гатчинский р-н, д. Старые Низковицы, д. 53: 1.1. Жилой дом, общая площадь 282,2 кв. м., кад.№ 47:23:0000000:45708, 1.2. Земельный участок, общая площадь 1 807 кв.м., кад.№ 47:23:0108003:21 (обременение - предмет залога АО «Россельхозбанк») (далее — Положение).

В соответствии с нормами главы VII Закона о несостоятельности основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о проведении торгов указывается в том числе начальная цена продажи предприятия.

Организатор торгов в соответствии с нормами действующего законодательства опубликовал сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника.

В соответствии с сообщениями №100535 и № 11912903 начальная цена имущества составляет - **2 170 000,00 (два миллиона сто семьдесят тысяч) руб.**

Вместе с тем, согласно подпункту 3.1 раздела 3 Положения начальная цена по лоту №1 составляет **2 710 000 (два миллиона семьсот десять тысяч) рублей.**

Таким образом, организатором торгов осуществляется продажа имущества по несогласованной в Положении цене, с неверным указанием начальной цены продажи.

Заявителем была подана и допущена заявка на участие в аукционе, что подтверждается протоколом об определении участников торгов от 14.08.2023.

Протоколом о результатах торгов от 14.08.2023 Заявитель был признан победителем торгов, предложивший ценовое предложение в размере **2 170 000,00 руб.**, что соответствует цене, указанной в сообщении о проведении торгов.

Организатор торгов на заседании комиссии пояснил, что при опубликовании сообщений о проведении торгов была допущена техническая ошибка в части установления начальной цены, которая не соответствовала цене, указанной в Положении о порядке реализации имущества.

В связи с выявлением технической ошибки, Организатором торгов было опубликовано сообщение № 12242884 от 18.08.2023 об аннулировании результатов торгов, в связи с тем, что заключение договора по результатам торгов по цене не соответствующей Положению невозможно.

Довод Заявителя об отказе Организатора торгов заключения договора купли-продажи является необоснованным, поскольку продажа имущества должника затрагивает интересы кредиторов, оснований у Организатора торгов для последующей реализации имущества должника с ценой указанной ниже чем в Положении не имелось.

Учитывая, что выявленные нарушения действующего законодательства повлияли на результаты проведения торгов, Комиссия принимает решение выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений действующего законодательства.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «НГМ» необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов, Финансового управляющего —

Кирина И.А. требования пункта 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. Выдать Организатору торгов, Финансовому управляющему — Кирину И.А. предписание об устранении допущенных нарушений.