

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1193/2021 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.01.2021 г. Москва

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

в отсутствие представителей ООО «Юридическая компания «Юрсервис»,  
(извещенных письмом Московского УФАС России от 25.01.2021 № ЕИ/3822/21),

рассмотрев жалобу ООО «Юридическая компания «Юрсервис» (далее — Заявитель) на действия арбитражного управляющего Калмыкова А.И. (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6014863, лот № 1-5, 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 (бездействие) Организатора 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» (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,

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 пунктов 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 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

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.

Таким образом, Комиссией установлено, что жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.12.2018 по делу А41-41478/18 в отношении гражданина Российской Федерации ..... введена процедура банкротства – реализация имущества. Финансовым управляющим утверждён .....

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов, в нарушении норм действующего законодательства не опубликовал полноценного проекта договора (оферты) с указанием предмета договора, равно как и в иных разделах и сведениях на площадке. Отсутствует указание на договор долевого участия, процент готовности квартир, размер доплаты за квартиры, информация о включении требований в реестр застройщика-банкрота, с указанием даты и номера определения.

Вместе с тем, Заявитель указывает, что поставлен в неравные условия с другими участниками торгов в части ознакомления с документами, так как располагается в другом городе.

Организатор торгов представил письменные возражения в которых указал следующее.

Имущественные права по следующим договорам долевого участия являются предметом залога в ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»:

номер и дата договора	цена договора, руб.	номер квартиры	общая площадь, м2	номер этажа	секция
№249/7 от 28.11.14	5 822 250	274	55.45	20	С4

№250/7 от 28.11.14	5 201 700	275	49,54	20	C3
№251/7 от 28.11.2014	5 822 250	281	55,45	20	C1
№198-2/7 от 31.10.2014	7 668 150	284	73,03	20	C1
№198-1/7 от 31.10.2014	7 668 150	271	73,03	20	C4
ИТОГО:	32 182 500 руб.				

Согласно пункту 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога имущества гражданина осуществляется в порядке, установленном подпунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 213.26 указанного закона. Положение о продаже имущества, в том числе предмет торгов, а также начальную цену данного имущества определяет залоговый кредитор.

27.07.2020 залоговым кредитором ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» утверждено «Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ..» (далее п.....о тексту Положение).

Согласно п. 2.3 Положения предметом торгов является следующее имущество:

№ Имущество	Начальная продажная цена, руб.
1 Право требования передачи двухкомнатной квартиры № 271, находящейся по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д. 60, общей строительной площадью 73,03 кв.м., расположенной на 20 этаже секции С4 многофункционального жилого комплекса	3 573 230,10
2 Право требования передачи двухкомнатной квартиры № 284, находящейся по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д. 60, общей строительной площадью 73,03 кв.м., расположенной на 20 этаже секции С1 многофункционального жилого комплекса	3 573 230,10
3 Право требования передачи двухкомнатной квартиры № 274, находящейся по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д. 60, общей строительной площадью 55,45 кв.м., расположенная на 20 этаже секции С4 многофункционального жилого комплекса	2 713 071,46
4 Право требования передачи однокомнатной квартиры № 275, находящейся по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д. 60, общей строительной площадью 49,54 кв.м., расположенная на 20 этаже секции С3 многофункционального жилого комплекса	2 423 905,51
Право требования передачи однокомнатной квартиры № 281, находящейся по адресу: Московская область, г. Щелково, ул.	

б Советская, д. 60, общей строительной площадью 55,45 кв.м.,  
расположенная на 20 этаже секции С1 многофункционального  
жилого комплекса

2 / 13 0 / 1,46

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что на сайте ЕФРСБ указан идентичный предмет торгов.

Организатор торгов в возражениях также указал, что изменять предмет торгов по своему усмотрению финансовый управляющий не вправе, таким образом, Организатор торгов указал предмет торгов, определенный Положением, а Проект договора приложен к каждому Лоту.

При это Организатор торгов отметил, что Заявитель не направлял запросы в адрес конкурсного управляющего запросы на разъяснения или ознакомление с документами или имуществом.

Кроме того, Комиссия отмечает, что 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 действия заказчика 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).

Таким образом, учитывая фактические обстоятельства дела, а также вышеизложенное, Комиссия признает жалобу Заявителя необоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов частично необоснованной.

2. Снять ограничения наложенные письмом Московского УФАС России от 25.01.2021 № ЕИ/3822/21.

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