

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-291/2024

«22» мая 2024 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

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

- <...>

- <...>;

- <...>

в отсутствие подателя жалобы М<...> и организатора торгов – финансового управляющего Б<...> (о дне, времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу М<...> на действия организатора торгов - финансового управляющего Б<...> при проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества П<...>, обремененного залогом в пользу РСХБ, Лот № 3: -Нежилое помещение, общей площадью 103 кв.м., лит.А1, кадастровый номер 58:29:3007013:90; - Нежилое помещение, общей площадью 390,6 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:89;- Нежилое помещение, общей площадью 346,7 кв.м., лит.А2, кадастровый номер 58:29:3007013:93; - Нежилое здание (котельная-бойлерная) с содержимым, общей площадью 52,8 кв. м. кадастровый номер 58:29:3007013:142; - Земельный участок, категория земли населен. пунктов, общей площадью 1 511,0 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:7, расположенные по адресу г.Пенза, ул. Терновского, д. 115 (сообщение от 05.03.2024 № 13834998, размещено на сайте <https://fedresurs.ru>, извещение о проведении торгов №0082514 от 06.03.2024 на сайте <https://bankrupt.centerr.ru>) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 26.04.2024 поступила жалоба М<...> на действия организатора торгов - финансового управляющего Б<...> при проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже

имущества П<...>, обремененного залогом в пользу РСХБ, Лот № 3: -Нежилое помещение, общей площадью 103 кв.м., лит.А1, кадастровый номер 58:29:3007013:90; - Нежилое помещение, общей площадью 390,6 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:89;- Нежилое помещение, общей площадью 346,7 кв.м., лит.А2, кадастровый номер 58:29:3007013:93; - Нежилое здание (котельная-бойлерная) с содержимым, общей площадью 52,8 кв. м. кадастровый номер 58:29:3007013:142; - Земельный участок, категория земли населен. пунктов, общей площадью 1 511,0 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:7, расположенные по адресу г. Пенза, ул. Терновского, д. 115 (сообщение от 05.03.2024 № 13834998, размещено на сайте <https://fedresurs.ru>, извещение о проведении торгов №0082514 от 06.03.2024 на сайте <https://bankrupt.centerr.ru>) (далее – Торги).

Из жалобы заявителя следует, что им была подана заявка на участие в Торгах и перечислен задаток в размере 1 435 300,00 рублей на расчетный счет, указанный организатором торгов в объявлении.

Согласно протоколу от 17.04.2024 Торги признаны несостоявшимися, так как в течение одного часа с момента начала проведения аукциона не представлено ни одного предложения о цене.

18.04.2024 в адрес М<...>, поступило письмо от финансового управляющего с информацией о том, что лицо, которое представило заявку на участие в аукционе первым, вправе приобрести имущество. В случае отказа указанного лица от заключения договора, предложение заключить договор будет направлено лицу, подавшему заявку вторым, а в случае его отказа, третьему участнику (М<...>). С момента получения указанного предложения М<...> должен подписать договор купли-продажи. В случае отказа от подписания договора внесенный М<...> задаток возврату не подлежит и поступает в конкурсную массу.

Заявитель полагает, что действия организатора торгов по удержанию задатка и принуждению к заключению договора по завершению Торгов не соответствуют требованиям Закона. Указывает на нарушение организатором торгов порядка возврата задатка на участие в Торгах.

Правовая позиция организатора Торгов – финансового управляющего должника П<...> Б<...> изложена в отзыве на жалобу от 07.05.2024 (вх. №3586-ЭП/24). Согласно пояснениям, финансовый управляющий руководствовался положениями Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), Гражданским Кодексом РФ, Приказом Минэкономразвития № 495 от 23 июля 2015, согласно которым в случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника представили в установленный срок заявки, содержащие предложения о цене имущества должника не ниже начальной цены продажи и имущества должника, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил заявку на участие в торгах по

продаже имущества должника. В случае если первый участник отказался от заключения договора, делается предложение участнику торгов, который вторым представил заявку на участие в торгах.

Также финансовый управляющий ссылается на пункт 17 статьи 110 Закона о банкротстве, в соответствии с которым если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

В данном случае единственному участнику торгов, как и их победителю, задаток возврату не подлежит, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору (абзац второй пункта 5 статьи 448 Гражданского Кодекса РФ, абзац 10 пункта 5 и абзац 2 пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве).

Финансовый управляющий отмечает, что предлагая поочередно каждому из участников торгов заключить договор, он руководствовался последними разъяснениями Верховного Суда РФ и преследовал основную цель процедуры банкротства - скорейшее и наиболее полное удовлетворение требований кредиторов (Определение Верховного Суда РФ № 307-ЭС21-13921 от 29.06.23).

Обращает внимание, что занимаемая всеми участниками позиция, а именно не подача ценовых предложений и последующий отказ/уклонение от заключения договора купли-продажи по первоначальной стоимости лота, говорит о том, что в рассматриваемом случае участник торгов не преследовали реальной экономической цели - выиграть торги и заключить договор купли-продажи, а создавали лишь видимость состязательности и торговой активности на аукционе, преследуя единую цель - признание торгов несостоявшимися и выход на повторные торги со снижением стоимости имущества на 10%, а в дальнейшем и на торги в форме публичного предложения о цене.

06.05.2024 в Пензенское УФАС России от Оператора Электронной площадки ООО «Центр реализации» поступили запрошенные документы.

В соответствии с уведомлением-требованием от 02.05.2024 № ЕП/2036/24 рассмотрение жалобы М<...> назначено и проведено 13.05.2024 в 10 часов 00 минут.

Податель жалобы, а также организатор торгов о дне, месте и времени рассмотрения настоящей жалобы уведомлены надлежащим образом.

На заседании Комиссии 13.05.2024 представитель М<...> поддержал позицию, изложенную в жалобе. Сообщил, что несмотря на завершение аукциона организатор торгов продолжает действия по продаже имущества. В адрес М<...> 07.05.2024 от финансового управляющего поступило предложение заключить договор купли-продажи. Указал, что до настоящего времени задаток не возвращен заявителю.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

В соответствии с уведомлением-требованием от 14.05.2024 № ЕП/2181/24 рассмотрение жалобы М<...> назначено и проведено 22.05.2024 в 14 часов 00 минут.

17.05.2024 от заявителя поступила дополнительная информация, согласно которой М<...> принимал участие в торгах в качестве физического лица. Планируемая цель использования М<...> реализуемого на торгах имущества – сдача в аренду физическим и юридическим лицам. Полагает, что приобретение продаваемого в рамках торгов имущества способно предоставить конкурентные преимущества какому-либо участнику торгов при осуществлении предпринимательской деятельности.

20.05.2024 от Оператора электронной площадки ООО «Центр реализации» поступили пояснения (вх. № 3818-ЭП/24), согласно которым организатор торгов, признав с помощью функционала ЭТП Центра реализации Торги несостоявшимися, действовал в соответствии с действующим законодательством.

Изучив представленные документы, Комиссия Управления установила следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 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 июля 2011 года № 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 соответствии с частью 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба М<...> подана в пределах срока, установленного в части 4 статьи 18.1 Закона о

защите конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, жалоба М<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Общие принципы реализации имущества должника установлены Законом о банкротстве.

Реализация имущества гражданина-банкрота регулируется главой X Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве определено, что продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Согласно пункту 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу.

В соответствии с требованиями пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в числе прочего размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток (абзац 8 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве).

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Согласно пункту 15 статьи 110 Закона о банкротстве суммы внесенных заявителями задатков возвращаются **всем заявителям, за исключением победителя** торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

Пунктом 5 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 18.02.2019 по делу №А49-15034/2018 ИП П<...> признан несостоятельным (банкротом). В отношении ИП П<...> введена процедура реализации имущества должника.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 06.07.2022 по делу №А49-15034/2018 финансовым управляющим имуществом должника утвержден Б<...>.

Определением от 14.12.2023 по делу №А49-15034/2019 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества П<...> в редакции, предложенной залоговым кредитором АО «Россельхозбанк» с учетом изменений (далее – Положение о порядке продажи имущества).

05.03.2024 организатором торгов - финансовым управляющим имуществом должника П<...> Б<...> на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru размещено сообщение № 13834998 о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества П<...>, обремененного залогом в пользу РСХБ, Лот № 3: -Нежилое помещение, общей площадью 103 кв.м., лит.А1, кадастровый номер 58:29:3007013:90; - Нежилое помещение, общей площадью 390,6 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:89;- Нежилое помещение , общей площадью 346,7 кв.м., лит.А2, кадастровый номер 58:29:3007013:93; - Нежилое здание (котельная-бойлерная) с содержимым, общей площадью 52,8 кв. м. кадастровый номер 58:29:3007013:142; - Земельный участок, категория земли населен. пунктов, общей площадью 1 511,0 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:7, расположенные по адресу г. Пенза, ул. Терновского, д. 115.

Начальная цена: 14 353 000,00 рублей.

Задаток: 10%.

Согласно протоколу 82514-3 от 16.04.2024 об определении участников торгов к участию в торгах допущено три заявителя, в том числе, М<...>.

В соответствии с протоколом № 82514-3 от 17.04.2024 о результатах проведения открытых торгов по Лоту № 3 торги признаны несостоявшимися, так как: *«в течение одного часа с момента начала проведения аукциона не представлено ни одного предложения о цене»*.

Пунктом 16 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения указанного предложения

внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Победителем открытых торгов в соответствии с пунктом 6.5 Положения о порядке продажи имущества признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену. Аналогичные положения закреплены в пункте 5 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом того, что в результате торгов от участников аукциона не поступило ни одного предложения о цене, торги признаны несостоявшимися и победитель Аукциона не определен, основания невозврата организатором торгов задатка и направления предложения о заключении договора купли-продажи по начальной цене заявителям, в том числе М<...>, Положением о порядке продажи имущества, равно как и Законом о банкротстве не предусмотрены.

Согласно пояснениям представителя М<...> возврат задатка финансовым управляющим в установленные Законом о банкротстве сроки, а также на дату рассмотрения настоящей жалобы не осуществлен.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о несоблюдении организатором торгов пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В определении от 26.04.2022 № 309-ЭС21-27706 Верховным Судом Российской Федерации указано, что осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в рамках дел о банкротстве, не является безусловным и в каждом случае требует обоснования со стороны антимонопольного органа с точки зрения реализации целей Закона о защите конкуренции. Вывод о наличии оснований для антимонопольного контроля за торгами в конкретных случаях также может быть сделан по результатам проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, если они свидетельствуют о значимости исхода торгов с точки зрения предупреждения и пресечения монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования.

В отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами по

продаже имущества в процедурах банкротства должника преследует цель защиты частного интереса: как интереса самого должника, так и интереса его конкурсных кредиторов. При этом при проведении торгов должен обеспечиваться баланс между интересами названных лиц.

Проводимые в рамках процедур банкротства (конкурсное производство, процедура реализации имущества гражданина) торги не преследуют в качестве своей основной цели обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках, а произвольное вмешательство антимонопольных органов в их проведение способно негативно повлиять на возможность своевременного и максимального удовлетворения интересов кредиторов от реализации имущества, при том, что за проведением названных торгов осуществляется судебный контроль в рамках дела о банкротстве.

Рассматриваемые торги проведены с целью продажи имущества физического лица, не являющегося субъектом предпринимательской или иной экономической деятельности. Торги проводились в целях удовлетворения интересов кредиторов должника, заинтересованных в погашении своих имущественных требований к гражданину П<...>.

Как следует из протокола об определении участников торгов от 08.04.2024 на участие в аукционе поступило 4 заявки, в том числе от М<...>; заявитель допущен к участию в торгах.

Согласно протоколу проведения открытых торгов в течение одного часа с момента начала проведения аукциона участниками, в том числе, М<...>, не представлено ни одного предложения о цене.

Таким образом, участники Торгов, в том числе податель жалобы, не воспользовались своим правом на приобретение выставленного на Торги имущества путем участия в аукционе.

Доказательства, свидетельствующие о том, что действия организатора торгов по невозврату заявителям задатка могли сказаться на обеспечении конкуренции и (или) ее развитии на соответствующем товарном рынке в рамках рассматриваемых торгов, не установлены.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

Признать жалобу М<...> на действия организатора торгов - финансового управляющего Б<...> при проведении торгов в форме аукциона с открытой

формой представления предложений о цене по продаже имущества П<...>, обремененного залогом в пользу РСХБ, Лот № 3: -Нежилое помещение, общей площадью 103 кв.м., лит.А1, кадастровый номер 58:29:3007013:90; - Нежилое помещение, общей площадью 390,6 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:89;- Нежилое помещение , общей площадью 346,7 кв.м., лит.А2, кадастровый номер 58:29:3007013:93; - Нежилое здание (котельная-бойлерная) с содержимым, общей площадью 52,8 кв. м. кадастровый номер 58:29:3007013:142; - Земельный участок, категория земли населен. пунктов, общей площадью 1 511,0 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:7, расположенные по адресу г. Пенза, ул. Терновского, д. 115 (сообщение от 05.03.2024 № 13834998 , размещено на сайте <https://fedresurs.ru>, извещение о проведении торгов №0082514 от 06.03.2024 на сайте <https://bankrupt.centerr.ru>) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.