

Резолютивная часть решения оглашена «11» июля 2022 года

В полном объеме решение изготовлено «14» июля 2022 года Санкт-Петербург

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

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

Представителя ООО «Альфа Фаберже» (далее - Заявитель);

Представителей АО «РАД» (далее – Организатор торгов);

Представителя Майора Ф.М. (далее – Конкурсный управляющий).

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 «Альфа Фаберже» (вх. №17276/22 от 01.07.2022) на действия Организатора торгов – АО «РАД» при организации и проведении торгов по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://lot-online.ru>, №РАД-294249, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами

УСТАНОВИЛА:

Извещение №РАД-294249 о проведении публичного предложения размещено на сайте электронной площадки <https://sales.lot-online.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом торгов является:

Жилое здание, назначение: дачный дом, этажность: 3, площадью: 554 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Массив «Корневские Гривки», ДНП «Малый Петербург», уч. 127, кад. № 47:07:0957006:1016; Баня, этажность: 2, площадью: 144 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Корневские Гривки», ДНП «Малый Петербург», уч. 127, кад. № 47:07:0957006:1019;

Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, по документу: индивидуальные отдельностоящие жилые дома, площадью: 2 000 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Щегловское сельское поселение,

пос. Щеглово, ДНП «Малый Петербург», ул. Таврическая, 10, кад. № 47:07:0957006:143.

Обременение (ограничение) Лота: залог в пользу ПАО Банк «ВВБ»; **арест в рамках расследования уголовного дела на основании протокола следователя СУ УМВД по Всеволожскому району Ленинградской обл.**, по постановлению судьи Всеволожского городского суда от 28.04.2018.

Начальная цена: 3 711 780 рублей.

Период приема заявок: с 16.05.2022 09:00 по 22.06.2022 23:00.

Дата проведения торгов: **24.06.2022.**

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего в части неправомерной отмены аукциона.

Организатор торгов, Конкурсный управляющий против доводов жалобы возражали, указав на то, что торги были отменены в связи с невозможностью снятия ареста с реализуемого имущества.

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов и норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), 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).

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В соответствии с пунктом 12 статьи 110 Закона о несостоятельности к участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Закона. При этом согласно пункту

14 названной статьи организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о несостоятельности.

Согласно пункту 1 статьи 126 Закона о несостоятельности с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

12 мая 2022 года Организатор торгов опубликовал на сайте ЕФРСБ (8772790) и на сайте торгов (РАД-294249) сообщения о проведении торгов.

Материалами дела подтверждается, сторонами не оспаривается, что **22.06.2022** Заявителем была подана заявка на участие в аукционе и был внесен задаток в размере 3 711 780 руб.

Протоколом об определении участников открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника от 23.06.2022 заявка Заявителя была признана соответствующей требованиям, поступление задатка подтверждено.

28 июня 2022 года на сайте торгов, на сайте торгов Организатором торгов было размещено решение об отмене торгов со следующей формулировкой: «В связи с получением отказа СУ УМВД России по Всеволожскому району Ленинградской области в снятии ареста с имущества ООО «КВАЗАР», а также наличии претензий третьих лиц в отношении несоответствия расположения объектов в границах земельного участка, наличии незарегистрированных построек, конкурсный управляющий ООО «КВАЗАР» просит отменить торги №139575 на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет: <http://www.lot-online.ru/>».

На заседании комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что в его адрес **22.06.2022** поступило распоряжение конкурсного управляющего в электронной форме об отмене результатов торгов.

Вместе с тем, 22.06.2022 в адрес Конкурсного управляющего поступило письмо от ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, согласно которому основания для отмены ареста на реализуемое имущества отсутствуют.

Согласно извещению о проведении торгов в отношении реализуемого имущества установлены обременения, включая арест в рамках расследования уголовного дела, ввиду чего указанное основание для отмены торгов не может являться обоснованным и существенным, так как о нем было заведомо известно участникам торгов, а именно: Заявителю.

Пунктом 4 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, **но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.**

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Учитывая вышеизложенное, Организатор торгов в нарушение действующего законодательства **24.06.2022** года не опубликовал Протокол о результатах торгов, а также нарушил сроки опубликования решения об отказе от проведения торгов на 8 календарных дней, установленные 448 статьей ГК РФ.

Согласно пункту 15 статьи 110 Закона о несостоятельности решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

Пунктом 16 статьи 110 Закона о несостоятельности в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

В соответствии с пунктом 17 статьи 110 Закона о несостоятельности в случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. 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 соответствии с материалами дела, Заявитель был единственным участником аукциона, что свидетельствует об обязанности Конкурсного управляющего предложить единственному участнику аукциона заключить договор купли-продажи реализуемого имущества.

Отмена же результатов торгов, ведущая фактически к невозможности заключения договора с победителем торгов, вступает в противоречие с вышеприведенными нормами права, принципами добросовестности и стабильности гражданского оборота.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: координация организаторами торгов деятельности их участников; создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации; нарушение порядка определения победителя или победителей торгов.

Проанализировав при рассмотрении настоящего дела приведенные нормы права, Комиссия приходит к выводу, что у конкурсного управляющего и организатора

торгов в данном случае отсутствует право на отмену проведения торгов после поступления хотя бы одной заявки, поскольку обратное означало бы возможность произвольного отказа победителю торгов в заключении соответствующего договора.

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 «Альфа Фаберже» обоснованной.
2. Признать в действиях Конкурсного управляющего — Майора Ф.М. нарушение пункта 15 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".
3. Признать в действиях Организатора торгов — АО «Российский Аукционный Дом» нарушение пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
4. Выдать в адрес АО «Российский Аукционный Дом» и Майора Ф.М. предписание об устранении допущенных нарушений.