



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Саратовской области

ул. Вольская, 81, г. Саратов, 410012
тел.: (845-2) 27-96-42, факс: (845-2) 27-93-14
e-mail: to64@fas.gov.ru

№ _____
На № _____ от _____

Салимов Т.А.

ул. Большая Подгорная, д.87, кв.726,
г.Томск, 634009

tamikmetheos@gmail.com

Нечаев Р.Н.

а/я 3722, г. Саратов, 410000

nechayev_roman_uprav@mail.ru

ООО «МЭТС»

ул. Раздольная, д. 11, пом. 137,
г.Орел, 302023

mail@m-ets.ru

(для сведений)
ФАС России

Садовая-Кудринская, 11, Москва, Д-242,
ГСП-3, 125993

delo@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-612/2024
о признании жалобы необоснованной

16 мая 2024 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. П.Э. Кошманов – заместитель руководителя, председатель Комиссии;
2. И.К. Маклецова – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. Е.В. Кравцова – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Салимова Т.А. на действия организатора торгов – Нечаева Р.Н. при проведении торгов в форме публичного предложения с открытой формой подачи предложений о цене путем повышения на величину шага аукциона квартиры, расположенной на 8-м этаже 10-ти этажного многоквартирного дома (кирпичный), общей площадью 60,6 кв.м., кадастровый номер: 39:15:121034:2676, Калининградская



2024-4706

область, г. Калининград, ул.Каштановая Аллея, д. 167, кв. 28. Залог АО «Россельхозбанк» (сообщение ЕФРСБ № 13650836 от 12.02.2024), руководствуясь ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

02.05.2024 в Саратовское УФАС России из ФАС России поступила жалоба Салимова Т.А. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Нечаева Р.Н. (далее-Организатор торгов) при проведении торгов в форме публичного предложения с открытой формой подачи предложений о цене путем повышения на величину шага аукциона квартиры, расположенной на 8-м этаже 10-ти этажного многоквартирного дома (кирпичный), общей площадью 60,6 кв.м., кадастровый номер: 39:15:121034:2676, Калининградская область, г. Калининград, ул. Каштановая Аллея, д. 167, кв. 28. Залог АО «Россельхозбанк» (сообщение ЕФРСБ № 13650836 от 12.02.2024) (далее –Аукцион).

Из жалобы следует, что Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства о порядке проведения и организации торгов.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла 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 № 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 Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 13.11.2023 №ГМ/9471823, если

основанием для проведения торгов послужило прямое указание Закона о банкротстве на обязательность их проведения, то антимонопольные органы уполномочены рассматривать поступающие на процедуру их проведения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

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.

Предоставленное участникам или потенциальным участникам торгов право обжалования действий их организаторов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей ускоренный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, направлено на обеспечение гарантий прав и законных интересов лиц, заинтересованных в обжалуемых торгах.

Такая защита имеет эффективный характер именно в силу своей оперативности, поскольку антимонопольный орган в силу возложенных на него полномочий обязан реагировать на поступившую жалобу в сжатые сроки и обладает правом приостановления торгов до рассмотрения такой жалобы (часть 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Данное обстоятельство позволяет антимонопольному органу в короткие сроки восстанавливать права и законные интересы участников торгов в случае их нарушения, а также препятствовать заключению договоров с нарушением требований действующего законодательства, что также исключает нарушения прав как должника, так и его кредитора.

Кроме того, нельзя не учитывать, что, наделяя антимонопольные органы указанными полномочиями и устанавливая отдельный административный порядок рассмотрения жалоб, законодатель преследовал цель исключения ограничения конкуренции непосредственно при проведении торгов, в том числе проводимых в рамках банкротства должника, поскольку они являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество 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 быть признана противоречащей ее сущности — определение победителя на конкурентной основе.

В связи с изложенным, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводится в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно сообщению ЕФРСБ № 13650836 от 12.02.2024 предметом Аукциона по Лоту №1 является квартира, расположенная на 8-м этаже 10-ти этажного многоквартирного дома (кирпичный), общей площадью 60,6 кв.м., кадастровый номер: 39:15:121034:2676, Калининградская область, г. Калининград, ул. Каштановая Аллея, д. 167, кв. 28. Залог АО «Россельхозбанк».

Начальная цена: 6 281 100,00 руб.

В соответствии с протоколом № 133242-МЭТС/1 от 20.02.2024 о результатах Аукциона (далее – Протокол) победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов Кусова Татьяна Рафаэловна (236038, г. Калининград, ул. Пригородная 13, к.4, кв.30; ИНН 701734401920), который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере 6 293 309,39 рублей, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Кусова Татьяна Рафаэловна обязуется в течение 5 дней с даты получения предложения заключить договор купли-продажи имущества, подписать договор купли-продажи имущества, составляющего Лот №1.

Из Протокола также следует, что в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания этого протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного Имущества в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи.

Сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи:

Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного Имущества в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи Имущества по реквизитам: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ПАО "СОВКОМБАНК"(БЕРДСК), р/счет №40817810150171102032, к/с 30101810150040000763 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО «СОВКОМБАНК» (БЕРДСК), БИК: 045004763, КПП: 4401116480, Получатель: СЕНЮТА ДЕНИС ВЛАДИМИРОВИЧ.

Комиссией установлено, что в составе заявки победителя торгов - Кусовой Т.Р., поданной для участия в Аукционе, приложен агентский договор от 15.02.2024 №1, в соответствии с которым Агент (Кусова Татьяна Рафаэловна) обязуется от своего имени, но за счет Принципала (Салимова Тамерлана Ахмедовича), осуществить юридические и иные действия в интересах и по Поручению Принципала, а последний обязуется оплатить услуги по агентированию.

По результатам торгов 20.04.2024 Сенюта Д.В. подписал договор купли-продажи и оплатил за имущество оставшуюся по договору сумму в размере 5 665 199, 39 рублей, что подтверждается платежным поручением от 29.02.2024 № 31518.

Заявителем представлен договор купли – продажи от 20.02.2024, в соответствии с которым Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество (далее по тексту – Имущество): Квартира, расположенная на 8-м этаже 10-ти этажного многоквартирного дома (кирпичный), общей площадью 60,6 кв.м., кадастровый номер: 39:15:121034:2676, Калининградская область, г. Калининград, ул.Каштановая Аллея, д. 167, кв. 28. Залог АО «Россельхозбанк».

17.04.2024 между Заявителем и Организатором торгов было заключено соглашение о расторжении договора купли-продажи, в связи с принятием обеспечительных мер на основании определения Арбитражного суда Саратовской области по делу № А57-27364/2022 в виде запрета финансовому управляющему Сенюты Дениса Владимировича - Нечаеву Роману Николаевичу погашать реестр требований кредиторов Сенюты Дениса Владимировича до рассмотрения по существу заявления Сенюта Натальи Александровны о включении в реестр требований кредиторов должника Сенюты Дениса Владимировича по алиментным обязательствам на несовершеннолетнего ребенка Сенюта Ксению Денисовну в размере 481 406 рублей.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов были нарушены сроки при снятии обременений на приобретенное имущество и не Организатор торгов не перечислил денежные средства в Росвоенипотеку для снятия обременений на приобретенное имущество.

По смыслу взаимосвязанных положений части 1 статьи 1, частей 1 и 4 статьи 17, части 5 статьи 18 Закона о защите конкуренции антимонопольный контроль допускается в отношении процедур, обязательность проведения которых прямо предусмотрена законом и введена в целях предупреждения и пресечения

монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования, о чем указано в пункте 37 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства».

В соответствии с Определением Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2022 №305-ЭС22-763 по делу № А40-97169/2021 антимонопольный контроль за торгами, в том числе контроль за соблюдением процедуры торгов, ограничен случаями, когда результаты проведения определенных торгов способны оказать влияние на состояние конкуренции на соответствующих товарных рынках.

Таким образом, 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.

Следовательно, 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.

В настоящем случае, Комиссией не установлено, каким именно образом рассматриваемые обстоятельства могли сказаться на обеспечении конкуренции, так как обжалуемые действия Организатора торгов совершены после заключения договора купли-продажи по результатам торгов.

Кроме того, в жалобе Заявителя не указаны действия Организатора торгов по нарушению порядка проведения и организации торгов.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что оспариваемые действия (бездействие) Организатора торгов непосредственно связаны с возможным нарушением договорных обязательств, что, в свою очередь, является гражданско-правовым спором.

Согласно части 1 статьи 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Из вышеизложенного следует, что антимонопольный орган вправе рассматривать жалобы на действия организатора торгов до заключения договоров по результатам таких торгов. Вместе с тем, доводы Заявителя сводятся к обжалованию действий Организатора торгов после заключения договора, что не входит в компетенцию антимонопольного органа.

При указанных обстоятельствах, в действиях Организатора торгов не

усматривается нарушение порядка проведения торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 Закона о защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Салимова Т.А. на действия организатора торгов – Нечаева Р.Н. при проведении торгов в форме публичного предложения с открытой формой подачи предложений о цене путем повышения на величину шага аукциона квартиры, расположенной на 8-м этаже 10-ти этажного многоквартирного дома (кирпичный), общей площадью 60,6 кв.м., кадастровый номер: 39:15:121034:2676, Калининградская область, г. Калининград, ул.Каштановая Аллея, д. 167, кв. 28. Залог АО «Россельхозбанк» (сообщение ЕФРСБ № 13650836 от 12.02.2024) необоснованной.

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

Председатель комиссии

П.Э. Кошманов

Члены комиссии:

И.К. Маклецова

Е.В. Кравцова