



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

штамп
регистрации

№ _____

На № _____ от _____

Евсеева Марина Михайловна
stjoru@gmail.com

ЭТП ООО "МЭТС"
302030, Россия, г. Орел, ул.
Новосильская, д. 11, пом. 4
mail@m-ets.ru

Финансовый управляющий Маевская
Татьяна Анатольевна
prom-64@mail.ru

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-1482/2023
о признании жалобы обоснованной

**РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-1482/2023
о признании жалобы обоснованной**

30 ноября 2023 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. А.П. Алексеев – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Евсеевой М.М. на действия организатора торгов – финансового управляющего Маевскую А.Д. при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества Шапиро Андрея Даниловича (Идентификационный номер: 125092-МЭТС),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба Евсеевой М.М. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – финансового управляющего Маевскую А.Д. (далее – Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества Шапиро Андрея Даниловича (Идентификационный



2023-10323

номер: 125092-МЭТС).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении торгов Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

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 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 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 №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 № 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 № ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводится в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Организатором торгов финансовым управляющим Маевской Т.А., 28.09.2023, в едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) было размещено сообщение № 12572238 о проведении торгов по продаже имущества должника в форме открытого аукциона.

Торги проведены на ЭП «Межрегиональная электронная торговая система» (<https://m-ets.ru/>).

Предметом Торгов по Лоту № 1 является квартира, общая площадь 142,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003009:1546, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 13, стр. 1, кв. 5.

Согласно доводу Заявителя, Организатором торгов был направлен проект договора купли-продажи вышеуказанного имущества, отличающийся по содержанию от проекта, размещенного в ЕФРСБ и на электронной площадке.

Порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В силу ст. 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества должника, признанного банкротом, включает в себя последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

В соответствии с абз. 17 п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной подписью организатора

торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Согласно п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве Продажа предприятия оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

-сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;

-цена продажи предприятия;

-порядок и срок передачи предприятия покупателю;

-условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

-сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

-иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

При продаже имущества, оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

Согласно пояснениям Заявителя, исходя из смысла п. 19 ст. 110 и абз. 17 п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, содержание договора, заключенного по результатам торгов будет соответствовать содержанию проекта договора, размещенного ранее на официальном сайте ЕФРСБ и на электронной площадке при проведении торгов.

Согласно протоколу № 125092-МЭТС/1 О РЕЗУЛЬТАТАХ ТОРГОВ С ОТКРЫТОЙ ФОРМОЙ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ЦЕНЕ В ФОРМЕ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА Шапиро Андрей Данилович (далее – Протокол), наиболее высокую цену в размере 34 077 645 рублей за имущество, составляющее Лот №1, предложил участник Евсеева Марина Михайловна (105275, РФ, г. Москва, пр-т Будённого дом 51 корп. 1 кв 174; ИНН 182900305411), который признается победителем торгов по Лоту №1.

Исходя из п. 1.3 Проекта договора купли-продажи, размещенного в ЕФРСБ, Покупатель осведомлен о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права на данное Имущество, указанных в п. 1.1. Договора. На момент заключения Договора в Имуществе отсутствуют зарегистрированные лица.

При этом Организатором торгов внесено изменение в направленный Заявителю проект договора купли-продажи в части исключения условия об отсутствии зарегистрированных лиц.

Согласно пояснениям Организатора торгов, прикрепленный договор купли-продажи является проектом, в нем отсутствуют существенные условия договора, такие как цена и сведения о покупателе, поскольку данные условия возникают и определяются только по итогам торгов.

Также, у финансового управляющего отсутствуют достоверные сведения о зарегистрированных в реализованной квартире лицах. Данные сведения могут

изменяться ежедневно, поскольку лица не лишены права регистрироваться и менять место регистрации в течение процедуры реализации имущества и во время проведения торгов, в связи с чем данное условие не было включено в проект договора купли-продажи.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с п. 3.1.1 Приказа 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 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказа № 495), к заявке на проведение торгов должен быть приложен проект договора купли-продажи имущества или предприятия, а также подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

В соответствии с п. 3.3. Приказа № 495 после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронное сообщение о продаже, проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника и договор о задатке не могут быть изменены, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В связи с этим, довод Организатора торгов об информационном характере проекта договора купли-продажи и возможности его последующего изменения не подлежит удовлетворению.

Таким образом, Организатор торгов, направив проект договора купли-продажи имущества, отличающийся по содержанию от проекта, размещенного в ЕФРСБ и на электронной площадке, нарушил п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах, довод Заявителя признается обоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Евсеевой М.М. на действия организатора торгов – финансового управляющего Маевскую А.Д. при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества Шапиро Андрея Даниловича (Идентификационный номер: 125092-МЭТС) обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение процедуры

обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному лицу Саратовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждения дела об административном правонарушении.

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

Председатель
комиссии:

Кошманов П.Э.

Члены комиссии:

Маклецова И.К.

Алексеев А.П.

Исп.Алексеев А.П.
тел.(8452) 27-58-31 доб.129