

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 28485**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.07.2020

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:  
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;  
Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу ООО «3-Недвижимость» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – ██████████ (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> (далее – ЕФРСБ) за № 5115781 и № 5129759 (далее – Торги), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей: от Заявителя – без подтверждения полномочий; от Организатора торгов – без подтверждения полномочий, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 22.07.2020 до 24.07.2020

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Торгов определен Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и 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 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России направило

Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов были проведены Торги с нарушением пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, так как у конкурсного кредитора и конкурсного управляющего имеются разногласия по вопросам начальной продажи цены предмета залога.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил следующее.

Пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве установлено, что продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Определение порядка и условий проведения торгов заложенным имуществом находятся в компетенции кредитора, чьи требования обеспечены залогом имущества должника. При продаже в конкурсном производстве заложенного имущества залоговый кредитор имеет приоритет перед иными кредиторами должника, поскольку именно его требования в первую очередь погашаются из средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

При разрешении вопроса об определении порядка и условий реализации заложенного имущества залоговый кредитор имеет приоритетный статус (постановления Арбитражного суда Московского округа от 12.09.2018 по делу № А40-132832/2017 и от 19.09.2018 по делу № А40-123819/2013).

18.06.2020 в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 5115781 об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога.

Отчет об оценке залогового имущества размещен на сайте ЕФРСБ сообщением № 3755117 от 17.05.2019. Указанный отчет Заявителем не оспаривался и Заявителем не представлены документы, подтверждающие рыночную стоимость объекта.

Закон о банкротстве не содержит нормы, обязывающей конкурсного управляющего приостановить торги по реализации залогового имущества в случае поступления возражений конкурсного кредитора, требования которого не обеспечены, в арбитражный суд в порядке статьи 60 Закона о банкротстве.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 федерального закона, и с учетом положений указанной статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Закон о банкротстве не содержит положений, обязывающих организатора торгов приостанавливать или отменять торги заложенного имущества в случае подачи заявления о разрешении разногласий, указанных в пункте 4 статьи 138 Закона о банкротстве, в арбитражный суд.

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.

Довод Заявителя о несогласии с начальной продажной ценой предмета залога является спором о праве и не связан с порядком организации и проведения торгов, а также не может быть рассмотрен в порядке, определенном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Норм закона, которые были нарушены Организатором торгов в части, касающейся неприостановления торгов, Заявителем не приведено.

Довод не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «3-Недвижимость» не обоснованной.

Члены Комиссии:

 К.В. Иванюженко

 Д.А. Радченко

 А.А. Строилова

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.