



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

25 марта 2023 года.

Дело № А56-65189/2020/торги

Резолютивная часть определения объявлена 28 февраля 2023 года.

Полный текст определения изготовлен 25 марта 2023 года.

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Д.В. Лобова,**

**при ведении протокола судебного заседания секретарем Беловой А.А.,
рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Альфа Фаберже»
на действия/бездействие организатора торгов и конкурсного управляющего на
проведение торгов по продаже имущества должника**

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве)

общества с ограниченной ответственностью «КВАЗАР» (адрес: 192241, г. Санкт-Петербург, Южное шоссе, д. 39, корп. 5, лит. А, кааб. 9, ИНН 7802209803, ОГРН 1037804042000),

ответчики: 1) конкурсный управляющий Майор Федор Михайлович

2) АО «Российский аукционный дом»

третьи лица: 1) Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая
организация «ДЕЛО»

2) Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

при участии: согласно протоколу судебного заседания

у с т а н о в и л:

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее – арбитражный суд) 05.08.2020 поступило заявление гражданина Саломатина АА о признании ООО «КВАЗАР» несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда от 27.09.2020 заявление гражданина Саломатина А.А. о признании ООО «КВАЗАР» несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, введена процедура банкротства – наблюдение. Временным управляющим утвержден член Некоммерческого партнерства - Союза «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Альянс управляющих» Запевалов Е.А. (ИНН 253609500563 адрес для корреспонденции: 690002, г. Владивосток, ул. Комсомольская 256, 161).

Решением арбитражного суда от 10.06.2021 ООО «КВАЗАР» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура банкротства - конкурсное производство сроком на 5,5 месяцев. Конкурсным управляющим утвержден член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» Майор Ф.М. (ИНН 782020994322, регистрационный № 20116 от 27.11.2020, адрес: 196603, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, д.35, а/я 4).

В суд 05.12.2022 поступило заявление ООО «Альфа Фаберже», в котором Общество просило:

1. Признать в действиях организатора торгов АО «Российский аукционный дом» нарушения порядка проведения торгов, предусмотренного действующим законодательством РФ, в том числе нарушение пунктов 15,16 статьи 110 Закона о банкротстве, п. 4 ст. 448 ГК РФ.

2. Признать незаконными действия (бездействие) организатора торгов - АО «Российский аукционный дом», выразившиеся в не подведении результатов торгов, в не составлении и не размещении протокола о результатах проведения торгов по продаже имущества должника по Лоту № 1, состоявшихся 24.06.2022г.

3. Признать незаконными действия (бездействие) организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» по отказу в признании ООО «Альфа Фаберже», победителем торгов по продаже имущества должника по лоту №1, состоявшихся 24.06.2022г;

4. Признать незаконными действия (бездействие) организатора торгов - АО «Российский аукционный дом», выразившиеся в отмене электронных открытых торгов по продаже имущества должника по лоту № 1, состоявшихся 24.06.2022г. и в оформлении и подписании Протокола об отмене торгов в электронной форме по продаже имущества должника от 24.06.2022г.

5. Признать Протокол об отмене торгов № 139575 в электронной форме по продаже имущества должника от 24.06.2022г. недействительным.

6. Признать ООО «Альфа Фаберже», победителем электронных открытых торгов № 139575 по продаже имущества должника по лоту №1 , состоявшихся 24.06.2022г;

7. Обязать организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» опубликовать сообщение об отмене публикации сообщения № 9101462 от 28.06.2022г. об отмене повторных электронных торгов в форме аукциона, открытых по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене, назначенных на 24.06.2022 на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет <http://www.lot-online.ru/>.

8. Обязать организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» опубликовать (разместить) протокол о результатах проведения торгов № 139575 по продаже имущества должника по лоту №1 , состоявшихся 24.06.2022г;

9. Признать в действиях конкурсного управляющего ООО «Квазар» Майора Ф.М. нарушения порядка проведения торгов и порядка заключения договора, предусмотренного действующим законодательством РФ, в том числе по п.4 ст. 448 ГК РФ, п. 15,17 статьи 110 Закона о банкротстве, условий Раздела 6, 7 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, п. 12, 15, 16, 17 статьи ПО Закона о банкротстве, ч.1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

10. Обязать конкурсного управляющего должником направить в адрес ООО «Альфа Фаберже» как победителя торгов предложение о заключении договора купли-продажи имущества должника, входящего в состав Лота № 1 по начальной цене, указанной в сообщении на сайте ЕФРСБ № 8772790 от 12.05.2022г. с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене в размере 37 117 800 рублей.

11. Признать за ООО «Альфа Фаберже» право на заключение Договора купли-продажи на предмет торгов (ЛОТ № 1).

12. Обязать конкурсного управляющего ООО «Квазар» Майора Ф.М. заключить с ООО «Альфа Фаберже» договор купли-продажи имущества должника на предмет торгов (ЛОТ № 1), как с единственным участником и Победителем торгов № 139575 на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет: <http://www.lot-online.ru/>.

Изучив материалы обособленного спора, арбитражный суд установил следующее.

02.09.2021 конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества должника, сведения о результатах которой 03.09.2021 года Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ с приложением инвентаризационной описью основных средств, сообщение № 7271121.

В конкурсной массе Должника находится следующее имущество:

- 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.

Указанным имущество Должника обеспечены требования залогового кредитора ПАО Банк «ВВБ» (далее – залоговый кредитор) включенные в реестр требований кредиторов на основании определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11 января 2021 (резолютивная часть объявлена 24 декабря 2020).

01.12.2021 экспертной организацией ООО «Экспертные решения» составлен «Отчет об оценке № АЦ2021П-230 от 01.12.2021 на основании Договора № АЦ2021П-228 от 16.09.2021 на проведение оценки недвижимого имущества, принадлежащего должнику, заключенного с ООО «КВАЗАР» в лице конкурсного управляющего, сведения об отчете 02.12.2021 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение № 7786158.

29.12.2021 в целях реализации имущества должника, в порядке п.4 ст. 138 Закона о банкротстве залоговым кредитором были утверждены «Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «КВАЗАР»», являющегося предметом залога залогового кредитора.

10.01.2022 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, сообщение № 7989969 от 10.01.2022 года, в котором указано:

«29.12.2021г. ПАО Банк «ВВБ» в лице представителя конкурсного управляющего – ГК «АСВ» - конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества Должника, определены начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога.

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.

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».

В соответствии с пунктом 2.3. Положения о торгах, Акционерное общество «Российский аукционный дом» утвержден в качестве организатора торгов. (далее – организатор торгов).

16.02.2022 Конкурсным управляющим во исполнение условий Положения о торгах с организатором торгов заключен договор поручения № РАД-117/2022 от 16.02.2022 на организацию и проведение торгов в порядке статьи 110 Закона о банкротстве.

17.03.2022 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ Объявление о проведении торгов 27 апреля 2022 года в 11:00 часов в виде открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене, сообщение № 8418893 от 17.03.2022.

27.04.2022 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение о результатах торгов – торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием допущенных участников, сообщение № 8697458 от 27.04.2022. Копия сообщения № 8697458 от 27.04.2022 прилагается.

12.05.2022 организатор торгов на электронной торговой площадке АО «РАД» по адресу в сети Интернет: www.lot-online.ru, опубликовало сообщение в электронной форме о проведении повторных электронных торгов в форме аукциона, открытых по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене, сообщение № 8772790 от 12.05.2021 (далее-повторные торги). К сообщению приложены Договор о задатке и проект договора купли-продажи.

Извещение № РАД -294249 о проведении публичного предложения размещено на сайте ЕФРСБ и на сайте электронной торговой площадки РАД, согласно которому: Период приемки заявок: с 16.05.2022 09:00 по 22.06.2022 23:00;

Дата проведения повторных торгов: 24.06.2022.

Продаже на Торгах единым лотом подлежало имущество Должника: Лот №1:

- 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. В сообщении «Дополнительно» указано: «По данным справки о регистрации №05/2022 по адресу зарегистрированные физические лица отсутствуют. Для сведения: объект недвижимости с кад. № 47:07:0957006:1019 частично расположен за пределами границ земельного участка с кад.№ 47:07:0957006:143 и находится на земельном участке лесного фонда. Движимое имущество, отделимые улучшения (мебель, предметы интерьера, бытовая техника и электроника) в состав Лота не входят и принадлежат третьему лицу. 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. КУ предпринимаются меры по снятию наложенных обременений».

22.06.2022г. в 15:24 ООО "Альфа Фаберже" подало заявку № 270344-ИД от 22.06.2022г. на участие в аукционе N 139575 и 20.06.2022 внесло задаток 10 % от начальной цены Лота - 3 800 000 рублей.

Данная заявка признана надлежащей, что подтверждается опубликованным 23.06.2022г. организатором торгов Протоколом об определении участников открытых

торгов в электронной форме по продаже имущества должника ООО «КВАЗАР» от 23.06.2022г.

Согласно указанному протоколу по состоянию на 23.06.2022 11:16:57 поступила заявка на участие в торгах от ООО «Альфа Фаберже» (номер, дата и время поступления: 270344-ИД, 22.06.2022г. в 15:24), общество допущено к участию в торгах и является единственным заявителем.

24.06.2022г. результаты торгов на электронной площадке размещены не были, как и в последующие дни.

28.06.2022г. организатором торгов на сайте ЕФРСБ (сообщение № 9101462 от 28.06.2022) об отмене торгов на основании письма Конкурсного управляющего ООО «КВАЗАР» от 22.06.2022г.

Как пояснил конкурсный управляющий в УФАС при рассмотрении жалобы ООО «Альфа Фаберже» решение об отмене торгов было принято им в связи с получением отказа СУ УМВД России по Всеволожскому району Ленинградской области в снятии ареста с имущества ООО «КВАЗАР», а также в связи с наличием претензий третьих лиц в отношении несоответствия расположения объектов в границах земельного участка, наличии незарегистрированных построек.

Также организатор торгов 28.06.2022г. время в 17:20:42 разместил на электронной торговой площадке Протокол об отмене торгов от 24.06.2022г.

06.07.2022 организатор торгов возвратил ООО «Альфа Фаберже» внесенный задаток в сумме 3 800 000 рублей п/п №65263 от 06.07.2022г.

Поскольку в установленные законом сроки организатор торгов и конкурсный управляющий не определил победителя торгов, не оформил протокол о результатах торгов, не направил его сторонам и не разместил его на сайтах оператора торговой площадки и ЕФРСБ, а также в связи с незаконной отменой повторных торгов, ООО «Альфа Фаберже» 01.07.2022 года обратилось в Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу с жалобой на действия/бездействия организатора торгов. (вход. № 17276/22 от 01.07.2022г.).

14.07.2022 по результатам рассмотрения жалобы ООО «Альфа Фаберже» Управлением вынесено Предписание, в соответствии с которым 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 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Признать в действиях организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» нарушение пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
4. Выдать в адрес АО «Российский аукционный дом» и Майора Ф.М. предписание об устранении допущенных нарушений.

Также 14.07.2022 по результатам рассмотрения жалобы ООО «Альфа Фаберже» Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приняла Решение, в соответствии с которым предписано:

Организатору торгов - АО «Российский аукционный дом», конкурсному управляющему - Майору Ф.М. в срок до 01.08.2022 года:

1. Отменить распоряжение конкурсного управляющего от 22 июня 2022 года № б/н об отмене торгов.
2. Отменить сообщения об отмене торгов № РАД-294249, опубликованные на сайте торгов (<http://sales.lot-online.ru>) .

3. Совершить дальнейшие действия по проведению (завершению) процедуры проведения аукциона, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Заблаговременно уведомить участников торгов о необходимости внесения задатка (с указанием сроков и порядка внесения задатка).

5. Представить доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее 5 (пяти) дней со дня его исполнения.

25.07.2022 Конкурсный управляющий – Майор Ф.М. подал в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области Заявление о признании недействительным решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу от 14.07.2022 № 04/16541/22 и предписания от 14.07.2022 № 04/16542/22. (ст.197 АПК). Дело №А56-75441/2022.

Организатор торгов - АО «Российский аукционный дом» также подало в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области заявление об оспаривании решения и предписания Управления от 14.07.2022 № 04/16541/22 , № 04/16542/22. Дело №А56-90676/2022.

20.09.2022 года оба дела № А56-75441/2022 и №А56-90676/2022 объединены в одно производство с присвоением объединенному делу № А56-75441/2022.

28 июля 2022 года Определением суда по делу № А56-75441/2022 удовлетворено Ходатайство Конкурсного управляющего о приостановлении действия решения и предписания антимонопольного органа до вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу.

Из материалов дела следует, что в срок до 01.08.2022 года, установленный Решением Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России от 14.07.2022 года и до настоящего времени ни Организатор торгов, ни конкурсный управляющий - Майор Ф.М. указанное решение не исполнили:

- не отменено распоряжение конкурсного управляющего от 22 июня 2022 года № б/н об отмене торгов;

- не отменены сообщения организатора торгов об отмене торгов № РАД-294249, опубликованные на сайте торгов (<http://sales.lot-online.ru>);

- не совершены дальнейшие действия по проведению (завершению) процедуры проведения аукциона, в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- не уведомлены заблаговременно участники торгов о необходимости внесения задатка (с указанием сроков и порядка внесения задатка);

- не представлены доказательства исполнения настоящего Предписания в антимонопольный орган не позднее 5 (пяти) дней со дня его исполнения.

Суд считает, что организатором торгов и Конкурсным управляющим при проведении торгов № 139575 на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет: <http://www.lot-online.ru/>. по Лоту № 1 были допущены и допускаются по настоящее время нарушения требований действующего законодательства, в том числе нормы Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении 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» (далее по тексту - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495), а также условиями Положения о торгах, утвержденного залоговым кредитором 29.12.2021г.

Согласно пункту 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов общества.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется нормами Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о банкротстве), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 .

Судом установлено, что в ходе проведения повторных торгов были допущены следующие нарушения со стороны организатора торгов и конкурсного управляющего:

Организатор торгов, конкурсный управляющий допустили нарушение пунктов 15, 16 статьи 110 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 15 статьи 110 Закона о банкротстве, 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 банкротстве, в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола.

Согласно объявлению о проведении торгов (сообщение № 8772790 от 12.05.2022г. на сайте ЕФРСБ), опубликованному организатором торгов АО «Российский аукционный дом», «Победитель торгов – лицо, предложившее наиболее высокую цену (далее – ПТ). Результаты торгов подводятся организатором торгов в день и в месте проведения торгов на сайте электронной торговой площадки и оформляются протоколом о результатах проведения торгов. Протокол размещается на электронной площадке в день принятия организатором торгов решения о признании участника Победителем Торгов».

В нарушение пунктов 15, 16 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов № 139575 в день их проведения 24.06.2022 года не подвел результаты торгов, не определил победителя торгов, не оформил и не подписал протокол о результатах проведения торгов, после чего в течение 2 (двух) рабочих дней не направил Протокол о результатах торгов победителю торгов и конкурсному управляющему.

Пунктом 16 статьи 110 Закона о банкротстве также предусмотрено, «В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене».

В нарушение п. 16 статьи 110 Закона о банкротстве, из-за бездействия организатора торгов, выразившегося в не направлении протокола о результатах проведения торгов конкурсному управляющему, ни организатором торгов, ни Конкурсным управляющим в свою очередь не были направлены ООО «Альфа Фаберже» предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене в течение 5 дней с даты подписания этого протокола.

Вместо указанного, АО «Российский аукционный дом» 28.06.2022 года опубликовало на сайте ЕФРСБ сообщение об отмене уже состоявшихся торгов, назначенных на 24.06.2022 по времени в 11:00 МСК (сообщение № 9101462 от 28.06.2022г. по времени в 17:40:55 МСК).

Также 28.06.2022 года по времени в 17:20:42 организатор торгов опубликовал на электронной торговой площадке Протокол об отмене торгов в электронной форме по

продаже имущества должника ООО «КВАЗАР» от 24.04.2022г., подписанный цифровой подписью 24.06.2022 года по времени в 15:54:35 МСК.

Также суд отмечает, что конкурсным управляющим, организатором торгов нарушен п. 4 ст. 448 ГК РФ,

В соответствии с п. 4 ст. 448 ГК РФ, 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.

В соответствии с Извещением №РАД -294249 о проведении публичного предложения размещено на сайте электронной площадки <http://sales.lot-online.ru>, Дата проведения повторных торгов: 24.06.2022 в 11:00 МСК по времени.

Решение об отмене торгов в электронной форме по продаже имущества должника от 24.06.2022г. было оформлено Протоколом от 24.06.2022г., что возможно было не позднее 20.06.2022года, а размещено сообщение об отмене торгов АО «Российский аукционный дом» 28 июня 2022 года, т.е. с нарушением срока, предусмотренного пунктом 4 статьи 448 ГК РФ на 8 календарных дней.

В связи с указанным следует признать в действиях конкурсного управляющего и организатора торгов, выразившихся в отмене уже состоявшихся торгов – нарушение пунктом 4 статьи 448 ГК РФ о сроке принятия решения об отмене торгов, а также нарушение порядка проведения торгов, предусмотренного Законом о банкротстве, Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, Гражданским кодексом РФ.

Более того, принятое организатором торгов и конкурсным управляющим Решение об отмене торгов является незаконным, принятым с нарушением норм действующего законодательства РФ.

Как следует из сообщения № 9101462 от 28.06.2022, опубликованного Организатором торгов на сайте ЕФРСБ: «АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит.В, (812) 334-26-04, shtikova@auction-house.ru), действующее на осн. договора поручения с ООО «КВАЗАР» (ОГРН 1037804042000) в лице конкурного управляющего Майора Ф.М. (ИНН 782020994322, далее – КУ), действующего на основании решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 10.06.2021 по делу № А56-65189/2020, сообщает об отмене по поручению КУ от 22.06.2022 повторных электронных торгов в форме аукциона, открытых по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене, назначенных 24.06.2022 на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет: <http://www.lot-online.ru/> (№ торгов:139575), информация о которых опубликована в сообщении № 2030131044 в газете АО «Коммерсантъ» №83(7284) от 14.05.2022».

28 июня 2022 года организатор торгов в 17:20:42 подписал Протокол об отмене торгов в электронной форме по продаже имущества должника ООО «КВАЗАР» от 24.06.2022г., в котором указано: «Организатор торгов сообщает об отмене торгов по продаже имущества должника по Лоту № 1...», «... основание отмены торгов: Поручение (решение) Конкурсного управляющего».

При рассмотрении дела в Санкт-Петербургском УФАС Организатором торгов были представлены документы в обоснование Протокола об отмене торгов, а именно:

- Письмо конкурсного управляющего исх. № б/н от 22.06.2022г., в котором конкурсный управляющий просит отменить торги № 139575;
- Сопроводительное письмо АО РАД от 08.07.2022г. с приложением распечатки электронной почты.

Согласно письму конкурсного управляющего исх. № б/н от 22.06.2022г., «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/>».

При этом получение этого письма от конкурсного управляющего, организатор торгов подтверждает распечатанным текстом, выполненным на копировальной технике, что не может являться допустимым доказательством о дате, времени и факте его получения организатором торгов 22.06.2022года.

Между тем, суд обращает внимание на неправомерность и противоречивость действий конкурсного управляющего и организатора торгов АО «Российский аукционный дом» по отмене уже состоявшихся торгов в связи со следующими фактическими обстоятельствами:

Сведения о наличии вышеуказанных обременений на имуществе Должника были предметом исследования при проведении конкурсным управляющим в соответствии с ст.ст. 129, 130 Закона о банкротстве, оценки рыночной стоимости имущества Должника:

- 1) Земельный участок (кадастровый номер 47:07:0957006:143);
- 2) Жилое здание (кадастровый номер 47:07:0957006:1016);
- 3) Нежилое здание (кадастровый номер 47:07:0957006:1019).

Согласно Отчету об оценке № АЦ2021П-230 от 01.12.2021 ООО «Экспертные решения» (ИНН 7814719982, ОГРН 1187847032780), юридический адрес: 197348, г.Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 15, корпус 2, кв. 1306, дано заключение о рыночной стоимости имущества должника по состоянию на 12.10.2021г. (далее Отчет об оценке, а именно:

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Адрес места нахождения	Площадь кв.м.	Итоговая величина
1	Жилое здание	47:07:0957006:1016	Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Корневские Гривки», ДНП «Малый Петербург», уч. 127	554	24 725 000
2	Нежилое здание	47:07:0957006:1019	Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Корневские Гривки», ДНП «Малый Петербург», уч. 127	144	2 792 000
3	Земельный участок	47:07:0957006:143	Ленинградская область, Всеволожский район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, ДНП «Малый Петербург», ул. Таврическая, 10	2 000	2 004 000
-	Итого	-	-	-	29 521 000

К Отчету приложены из Росреестра сведения о характеристиках недвижимого имущества должника, подтверждающие наличие обременений (ограничений): Залог в пользу ПАО Банк «ВВБ»; арест в рамках расследования уголовного дела на основании постановления следователя СУ УМВД по Всеволожскому району Ленинградской области, на основании решения Всеволожского городского суда от 28.04.2018г.

02.12.2021 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение – «Отчет об оценке № АЦ2021П-230 от 01.12.2021., сообщение № 77861581 от 02.12.2021г.

Суд отмечает, что 29.12.2021 в целях реализации имущества должника, в порядке п.4 ст. 138 Закона о банкротстве залоговым кредитором были утверждены «Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «КВАЗАР», являющегося предметом залога залогового кредитора.

Согласно п. 1.4 Положения о торгах, указано на Отчет об оценке № АЦ2021П-230 от 01.12.2021г. ООО «Экспертные решения».

Согласно пункту 1.5. Положения о торгах, указано «настоящие Предложения содержат положения об условиях и порядке реализации имущества ООО «КВАЗАР», обременённого залогом.

10.01.2022 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, сообщение № 7989969. В сообщении указана начальная цена: 41 242 000, 00 рублей. К указанному сообщению приложено Положение о торгах, утвержденное 29.12.2021 залоговым кредитором ПАО Банк «ВВБ».

Из указанного следует, что наличие обременений, указанных в решении об отмене торгов, не препятствовало ранее проведению первых торгов, утверждению ранее положения о торгах, утверждению отчета об оценке имущества.

Сведения о наличии вышеуказанных обременений на имуществе Должника были учтены при проведении первых торгов по продаже имущества Должника.

17.03.2022 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение – Объявление о проведении торгов 27 апреля 2022 года в 11:00 часов в виде открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене, сообщение № 8418893 от 17.03.2022.

В указанном сообщении № 8418893 от 17.03.2022 в абзаце «Дополнительно» указано:

«Обременение (ограничение) Лота: ПАО Банк «ВВБ», арест № 47:07:0957006:1016-47/012/2018-9, арест № 47:07:0957006:1019-47/012/2018-9, арест № 47:07:0957006:143-47/012/2018-9».

В соответствии с сообщением № 8697458 от 27.04.2022г., размещенным Конкурсным управляющим на сайте ЕФРСБ, торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием допущенных участников. При этом в столбце Лот также указаны сведения о вышеперечисленных обременениях на имуществе Должника (Лот № 1).

К указанному сообщению приложен проект договора купли-продажи имущества должника, подлежащего заключению с победителем торгов, который содержит условия о характеристиках имущества, в том числе о наложении ареста на имущество должника.

Сведения о наличии вышеуказанных обременений на имуществе Должника были учтены при проведении повторных торгов по продаже имущества Должника.

12.05.2022 Конкурсный управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение – Объявление о проведении Повторных торгов 24 июня 2022 года в 11:00 часов в виде открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене, сообщение № 8772790 от 12.05.2022.

В указанном сообщении в абзаце «Дополнительно» указано:

«По данным справки о регистрации № 05/2022 по адресу зарегистрированные физические лица отсутствуют. Для сведения: объект недвижимости с кад. № 47:07:0957006:1019 частично расположен за пределами границ земельного участка с кад. № 47:07:0957006:143 и находится на земельном участке лесного фонда. Движимое

имущество, делимые улучшения (мебель, предметы интерьера, бытовая техника и электроника) в состав Лота не входят и принадлежат третьему лицу.

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. КУ предпринимаются меры по снятию наложенных обременений».

Сведения о наложенных обременениях были размещены на электронной торговой площадке АО «РАД» по адресу в сети Интернет: www.lot-online.ru и в Извещении о проведении торгов и в Протоколе об определении участников открытых торгов в электронной форме по продаже имущества от 23.06.2022г.

Сведения о наличии вышеуказанных обременений на имуществе Должника были учтены в условиях проекта Договора купли-продажи имущества должника, приложенном к сообщению № 8772790 от 12.05.2022г.

Проект договора содержит данные из объявления о проведении торгов в полном объеме, включая сведения об обременениях (ограничениях), наложенных на имущество Должника.

Согласно пункту 1.2. Проекта договора № Л1 купли-продажи недвижимого имущества предусмотрено:

«1.2. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец продает Покупателю, а Покупатель приобретает в собственность следующее недвижимое имущество (далее имущество):

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. Сведения о зарегистрированных лицах организатору торгов не предоставлены.

Обременение (ограничение) Имущества:

- залог в пользу ПАО Банк «ВВБ», залог подлежит прекращению в связи с реализацией.

-арест № 47:07:0957006:1016-47/012/2018-9, арест № 47:07:0957006:1019-47/012/2018-9, арест № 47:07:0957006:143-47/012/2018-9.

Имущество реализуется в соответствии с п. 7 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.».

Суд отмечает, что действующим законодательством РФ не предусмотрено запрета на проведение торгов по продаже имущества Должника и запрета на заключение договора купли-продажи имущества Должника, если на данном имуществе наложены обременения (ограничения) в виде наложения ареста в соответствии с частью 6 статьи 115 Уголовного кодекса РФ следователем в рамках предварительного следствия по уголовному делу.

Согласно письму исх. № 3/227803575508 от 06.06.2022г. ГУ МВД России по СПб и ЛО «..постановлением следственного управления УМВД России по Всеволожскому району Ленинградской области от 23.04.2018 года возбуждено уголовное дело №

11801410018001068 по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

В обеспечение гражданских прав потерпевшего по уголовному делу постановлением Всеволожского городского суда Ленинградской области от 28.04.2018г. органу предварительного следствия дано разрешение на арест имущества, принадлежащего Должнику, в том числе на жилое здание кад. № 47:07:0957006:1016, нежилое здание кад. № 47:07:0957006:1019, земельный участок кад. № 47:07:0957006:143, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, ДНП «Малый Петербург».

Предварительное следствие по данному уголовному делу 04.03.2019 года приостановлено на основании пункта 1 части 1 статьи 208 УПК РФ.

Между тем постановление суда, следователя не может рассматриваться как наложение запрета заключения договора купли-продажи на имущество должника.

Заключение договора купли-продажи имущества, на которое наложен арест не запрещено действующим законодательством РФ.

Запрет на распоряжение имуществом не всегда ограничивает право заключать договоры в отношении него.

Доказательств иного мнения по данному вопросу с указанием на нормы действующего законодательства РФ, ни Конкурсным управляющим, ни организатором торгов не было представлено при принятии ими решения об отмене по факту состоявшихся торгов.

Заключение сделок с арестованным имуществом не запрещено, поскольку не относится к юридически значимым действиям по распоряжению имуществом в отсутствие акта передачи имущества, в отношении которого такая сделка совершена.

Такой вывод подтверждается позицией, изложенной в Определении Верховного суда судебной коллегией по экономическим спорам в Определении от 02.11.2016 № 306-ЭС16-4741, в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.09.2008 N 6343/08 по делу N А59-2533/02-С23, в котором суд заключил, что внесение в реестр сведений об аресте имущества исключает правомерность его передачи и регистрации перехода права собственности на него.

Сделка в отношении имущества является обязательственной.

ВС РФ указал на действительность сделки, совершенной в нарушение запрета на распоряжение имуществом должника, наложенного судом или приставом (п. 94 постановления Пленума ВС от 23.06.2015 № 25). Ее совершение не препятствует кредитору или иному управомоченному лицу в реализации прав, обеспеченных запретом, в частности посредством подачи иска об обращении взыскания на такое имущество (ч. 5 ст. 334, ст. 348, 349 ГК).

ВС РФ указал, что, хотя распоряжение арестованным имуществом запрещено, так как оно прямо противоречит положениям законодательства, последние не налагают запрет на заключение сделок с таким имуществом. (Определение ВС от 02.11.2016 по делу № А65-19616/2015).

Таким образом, Верховный суд РФ поддержал принцип разъединения обязательственных и распорядительных сделок, но при этом указал на невозможность распоряжения арестованным имуществом вопреки положениям ч. 2 ст. 174.1 ГК РФ.

Согласно части 1 ст. 174.1 ГК РФ, сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, в частности из законодательства о несостоятельности (банкротстве) ничтожна в той части, в которой она предусматривает распоряжение таким имуществом. (статья 180 ГК РФ).

На основании изложенного, в соответствии с действующим законодательством РФ, не было оснований у конкурсного управляющего на принятие решения об их отмене, а у

организатора торгов не было законных оснований на составление и публикацию сообщения и протокола об отмене уже по факту состоявшихся повторных торгов.

Суд отмечает, что Конкурсным управляющим неправомерно не был заключен с ООО «Альфа Фаберже» как с победителем торгов договор купли-продажи имущества должника.

Согласно пункту 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](#) настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей 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 соответствии с пунктом 2.2., 2.3 Раздела 1 Положения о торгах, Продажа имущества Должника осуществляется путем торгов (аукциона) в электронной форме и являются открытыми по способу представления предложений о цене. Электронные торги по продаже имущества проводятся в электронной форме в соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 будут проведены на электронной площадке, определяемой Организатором торгов. Организатором торгов выступает Акционерное общество «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413).

Согласно пункту 2.4 Раздела 1 Положения о торгах, Начальная цена имущества устанавливается в порядке, определенном статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и в размере, указанном в Приложении № 1 к настоящему Предложению.

В соответствии с Положением о торгах 27 апреля 2022 года были проведены первые торги. Согласно Приложению № 1 к Положению о торгах начальная цена продажи - 41 242 000, 00 рублей. Торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием допущенных участников, о чем соответствующие сведения опубликованы организатором торгов на ЕФРСБ – сообщение № 8697458 от 27.04.2022, в газете Коммерсантъ – сообщение № 203 0130375 за № 80(7281) от 07.05.2022.

В связи с признанием торгов несостоявшимися в соответствии с Положением о торгах были проведены повторные торги 24.06.2022г. Цена имущества должника была установлена в размере 37 117 800 рублей, что на 10 % ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной в соответствии с Положением о торгах на первоначальных торгах.

Как следует из Извещения №РАД -294249 о проведении публичного предложения размещенного на сайте электронной площадки <http://sales.lot-online.ru>, Дата проведения повторных торгов: 24.06.2022., период приемки заявок: с 16.05.2022 09:00 по 22.06.2022 23:00.

Согласно пункту 2.6. Положения о торгах и согласно сообщения № 8772790 от 12.05.2022г. о торгах, размещенного в ЕФРСБ, к участию в торгах допускаются любые юр. и физ. лица, представившие в установленный срок заявку на участие в торгах и перечислившие задаток в установленном порядке.

Согласно пункта 4.1. Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 , для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным [статьями 110 и 139](#) Закона о несостоятельности (банкротстве) и настоящим пунктом, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью

заявителя. Срок представления заявок на участие в торгах устанавливается в соответствии с положениями [статей 110](#) и [139](#) Закона о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 12 статьи 110 Закона № 127-ФЗ, пункта 5.1. Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями [статьи 110](#) Закона о несостоятельности (банкротстве).

Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах. Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с [подпунктом "в" пункта 8.1](#) настоящего Порядка.

ООО «Альфа Фаберже» заявка была подана в последний день подачи 22 июня 2022 года в 15:24 (заявка № 270344-ИД от 22.06.2022г. на участие в аукционе N 139575). Иных заявок для участия в повторных торгах не поступило.

20.06.2022г. ООО «Альфа Фабере» внесло задаток - 10 % от цены начальной цены Лота в размере 3 800 000 рублей на счет, что подтверждается платежным поручением № 249 от 20.06.2022г.

Заявка ООО «Альфа Фабере» № 270344-ИД от 22.06.2022г. в 15:24:00 признана надлежащей, принята организатором торгов АО «Российский аукционный дом», ООО «Альфа Фаберже» было допущено до участия в торгах, иных заявителей для участия в торгах не было, что подтверждается Протоколом об определении участников открытых торгов от 23.06.2022г.

Согласно Положению о торгах, сообщения № 8772790 от 12.05.2022г. о торгах, размещенного в ЕФРСБ, победитель торгов – лицо, предложившее наиболее высокую цену.

В соответствии с пунктами 6.1., 6.1.1. Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, «6.1. в торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в электронном сообщении о продаже.

Торги с использованием открытой формы представления предложений о цене (кроме торгов посредством публичного предложения) проводятся с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически».

Торги проводились 24.06.2022года в 11:00 часов МСК.

Порядок подведения результатов торгов предусмотрен Разделом 7 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

Согласно пункта 7.1. Раздела 7 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, По результатам проведения торгов оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися:

а) при проведении торгов с использованием открытой или закрытой формы представления предложений о цене - не позднее тридцати минут с момента:

окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах;

получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник

Согласно п.15 ст. 110 Закона о банкротстве, Положения о торгах и сообщения № 8772790 от 12.05.2022г. о торгах, результаты торгов подводятся организатором торгов в день и в месте проведения торгов на сайте электронной площадки и оформляются протоколом о результатах проведения торгов. Протокол размещается на электронной площадке в день принятия организатором торгов решения о признании участника победителем торгов.

Согласно пункту 7.2. Раздела 7 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие в соответствии с [пунктом 7.1](#) настоящего Порядка протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися:

в случае проведения торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене - не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися, предусмотренные настоящим пунктом, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "и" пункта 8.1 настоящего Порядка.

Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

Учитывая, что иных участников торгов не было и ООО «Альфа Фаберже» подана надлежащая заявка на участие в торгах с внесением задатка, то организатор торгов должен был 24.06.2022года подвести результаты торгов, принять решение о признании ООО «Альфа Фаберже» победителем торгов и 24.06.2022 года разместить на электронной площадке протокол о результатах проведения торгов.

Размещение сведений о проведении торгов осуществляется в соответствии с Разделом 8 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

Организатор торгов в нарушение п.15 ст. 110 Закона о банкротстве, пункта 7.2. Раздела 7 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, не подвел результат торгов, не определил победителя торгов, не составил Протокол о результатах торгов, не направил его победителю торгов и конкурсному управляющему, а также не разместил его публикацию на ЭП и сайте ЕФРСБ.

В соответствии с [пунктом 5 статьи 448](#) ГК РФ, участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если

торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

В силу [пункта 5 статьи 447](#) ГК РФ, аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися. Иные основания признания торгов несостоявшимися устанавливаются законом.

Согласно пункту 16 статьи 110 Закона о банкротстве, 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 с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене.

Пунктом 17 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

По смыслу указанных норм права, учитывая что ООО «Альфа Фаберже» предложило цену, указанную в сообщении о торгах и иных участников не было, то договор купли-продажи должен был быть заключен с обществом как с единственным участником.

В подобной ситуации конкурсный управляющий обязан был ООО «Альфа Фаберже» предложить как единственному участнику торгов заключить договор и в случае подтверждения им как единственным участником торгов намерения заключить договор обязан был заключить с ним договор в силу закона.

В соответствии с сообщением № 8772790 от 12.05.2022г. о проведении торгов, размещенного в ЕФРСБ 12.05.2022г., Проект договора купли-продажи (далее-Договор) размещен на электронной площадке, Договор заключается с победителем торгов в течение 5 дней с даты получения победителем торгов Договора от конкурсного управляющего. Оплата – в течение 30 дней со дня подписания договора на счет Должника.

В нарушение требований статьи 110 Закона о банкротстве, в нарушение положения о торгах и Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 конкурсный управляющий не предложил ООО «Альфа Фаберже» как единственному участнику торгов заключить договор купли-продажи имущества должника по начальной цене.

В силу части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В данном случае установлены вышеперечисленные нарушения норм действующего законодательства как со стороны организатора торгов, так и со стороны Конкурсного управляющего.

Более того, после того, как организатор торгов и Конкурсный управляющий, узнали, что в 22.06.2022 года в 15:24 поступила единственная заявка для участия в торгах от ООО «Альфа Фаберже», ими были совершены вышеуказанные незаконные и необоснованные действия, направленные на отмену фактически уже имеющих результаты торгов, согласно которых ООО «Альфа Фаберже» является их победителем.

Как следует с сайта торговой электронной площадки www.lot-online.ru организатор торгов и оператор электронной торговой площадки является одно и тоже юридическое лицо - АО «Российский аукционный дом».

Действия организатора торгов и конкурсного управляющего расцениваются ООО «Альфа Фаберже», в качестве злоупотребления правом и направлены исключительно на ущемление прав и законных интересов Заявителя (сговор указанных лиц) в интересах залогового кредитора ПАО Банк «ВВБ».

Определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.01.2021г. по делу № А5665189/2020/тр.3 требования ПАО Банк «ВВБ» (далее – Банк, Залоговый кредитор) включены в реестр требований кредиторов ООО «КВАЗАР» в сумме 43 500 000, 00 (сорок три миллиона пятьсот тысяч) рублей основного долга, как обеспеченные залогом имущества Должника (Земельный участок (кадастровый №47:07:0957006:143), Жилое здание (кадастровый №47:07:0957006:1016, Нежилое здание (кадастровый № 47:07:0957006:1019).

В соответствии с пунктом 4.1. статьи 138 Закона о банкротстве, в случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п 4.2. статьи 138 Закона о банкротстве, конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с [пунктами 1 и 2](#) настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном [пунктом 3](#) настоящей статьи, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

Таким образом, залоговый кредитор являлся заинтересованным лицом в отсутствии лиц, желающих купить имущество должника.

Поэтому, когда стало известно в последний момент подана заявка ООО «Альфа Фаберже», стали предприниматься незаконные действия, направленные на отмену результатов состоявшихся торгов.

Доводы о том, что в данном случае имеет место нарушение срока для отмены торгов, которое влечет исключительно право требовать возмещения убытков – не может являться законным основанием для отказа в признании вышеперечисленных действий незаконными и для отказа в признании права за ООО «Альфа Фаберже» на заключение договора купли-продажи имущества Должника.

Действия организатора торгов и конкурсного управляющего по отмене торгов на основании наличия обременений в виде ареста, наложенного следователем СУ УМВД во Всеволожском районе Ленинградской области не может являться основанием для признания их действий по отмене торгов после их фактического проведения и завершения правомерными.

Принятое с нарушением действующего законодательства РФ Конкурсным управляющим и Организатором торгов решение об отмене торгов привело фактически к отмене результатов повторных торгов, что в свою очередь привело к невозможности заключения договора купли-продажи с победителем торгов – ООО «Альфа Фаберже». Указанные действия организатора торгов и конкурсного управляющего вступают в противоречие с вышеприведенными нормами права, принципами добросовестности и стабильности гражданского оборота.

Договор купли-продажи содержал в себе условия в пункте 1.2. о наличии обременений, имеющих на дату его заключения в отношении предмета договора (Лота), ООО «Альфа Фаберже» не отказывалось от заключения договора в связи с наличием данных обременений и принимало на себя обязанность по снятию данных обременений.

ООО «Альфа Фаберже» принимало на себя обязательства по совершению предусмотренных действующим законодательством мер, направленных на защиту права собственности (истребование имущества из чужого незаконного владения и иные) и направленных на снятие наложенных обременений в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 победителей или победителя торгов.

Руководствуясь ст.ст. 184 – 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Арбитражный суд определил:

1. Признать в действиях организатора торгов АО «Российский аукционный дом» нарушения порядка проведения торгов, предусмотренного действующим законодательством РФ, в том числе нарушение пунктов 15, 16 статьи 110 Закона о банкротстве, п. 4 ст. 448 ГК РФ.

2. Признать незаконными действия (бездействие) организатора торгов - АО «Российский аукционный дом», выразившиеся в не подведении результатов торгов, в не составлении и не размещении протокола о результатах проведения торгов по продаже имущества должника по Лоту № 1, состоявшихся 24.06.2022г.

3. Признать незаконными действия (бездействие) организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» по отказу в признании ООО «Альфа Фаберже», победителем торгов по продаже имущества должника по лоту №1, состоявшихся 24.06.2022г;

4. Признать незаконными действия (бездействие) организатора торгов - АО «Российский аукционный дом», выразившиеся в отмене электронных открытых торгов по продаже имущества должника по лоту № 1, состоявшихся 24.06.2022г. и в оформлении и подписании Протокола об отмене торгов в электронной форме по продаже имущества должника от 24.06.2022г.

5. Признать Протокол об отмене торгов № 139575 в электронной форме по продаже имущества должника от 24.06.2022г. недействительным.

6. Признать ООО «Альфа Фаберже», победителем электронных открытых торгов № 139575 по продаже имущества должника по лоту №1, состоявшихся 24.06.2022г;

7. Обязать организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» опубликовать сообщение об отмене публикации сообщения № 9101462 от 28.06.2022г. об отмене повторных электронных торгов в форме аукциона, открытых по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене, назначенных на 24.06.2022 на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет <http://www.lot-online.ru/>.

8. Обязать организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» опубликовать (разместить) протокол о результатах проведения торгов № 139575 по продаже имущества должника по лоту №1, состоявшихся 24.06.2022г;

9. Признать в действиях конкурсного управляющего ООО «Квазар» Майора Ф.М. нарушения порядка проведения торгов и порядка заключения договора, предусмотренного действующим законодательством РФ, в том числе по п.4 ст. 448 ГК РФ, п. 15,17 статьи 110 Закона о банкротстве, условий Раздела 6, 7 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, п. 12, 15, 16, 17 статьи ПО Закона о банкротстве, ч.1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

10. Обязать конкурсного управляющего должником направить в адрес ООО «Альфа Фаберже» как победителя торгов предложение о заключении договора купли-продажи имущества должника, входящего в состав Лота № 1 по начальной цене, указанной в сообщении на сайте ЕФРСБ № 8772790 от 12.05.2022г. с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене в размере 37 117 800 рублей.

11. Признать за ООО «Альфа Фаберже» право на заключение Договора купли-продажи на предмет торгов (ЛОТ № 1).

12. Обязать конкурсного управляющего ООО «Квазар» Майора Ф.М. заключить с ООО «Альфа Фаберже» договор купли-продажи имущества должника на предмет торгов (ЛОТ № 1), как с единственным участником и Победителем торгов № 139575 на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет: <http://www.lot-online.ru/>.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении 10 дней с даты вынесения судебного акта.

Судья

Лобова Д.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 13.03.2023 10:42:00

Кому выдана Лобова Дина Викторовна