

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-15008/2022 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**10.10.2022 г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

**Председательствующего:**

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей ООО «Вита Флор», конкурсного управляющего Запавы В.Х., ПАО БАНК «ТРАСТ»,

рассмотрев жалобу ООО «Вита Флор» (далее - Заявитель) на действия конкурсного управляющего Запавы В.Х. (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 9495431, лот № 19, далее — Торги),

в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Московское УФАС России поступила жалоба **Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов по реализации имущества должника.**

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной 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» (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 ч. 2 ст. 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 пп. 4 и 7 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, и позиции ФАС России, изложенной в письме от 15.07.2022 № ГМ/67432/22, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства, в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, делегировано антимонопольным органам.

Согласно подпункту «а» пункта 3.1, пункту 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, выдаче обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В силу положений статей 110, 139 Закона о банкротстве проведение торгов в рамках процедуры банкротства является обязательным.

Таким образом, 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.

В соответствии с п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пп. 3 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.03.2021г. по делу №А41-10845/21 ООО «АГРО-ЦЕНТР» <...> признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества юридического лица.

Организатором торгов является конкурсный управляющий ООО «АГРО-ЦЕНТР» <...>.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок 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.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве, сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с указанным извещением дата публикации объявления о проведении открытого аукциона в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 26.08.2022 (далее — Сообщение).

Предметом Торгов являлось следующее имущество:

Лот № 19. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0020328:30.

Начальная цена: 1 15 066 820,00 рублей.

Согласно доводам Жалобы, Заявителем оспаривается положения документации, а именно:

1. В извещении отсутствует какая-либо информация об имеющихся обременениях, порядке формирования продажной цены указанного земельного участка (в том числе учитывались ли уже имеющиеся обременения), описании земельного участка, хотя согласно выписке из ЕГРП участок имеет сложную форму, часть земельного участка не может использоваться из-за наличия лесных насаждений.

2. Установленное время окончания подачи заявок вводит потенциальных участников торгов в заблуждение.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

В первом доводе Жалобы Заявитель оспаривает отсутствие в сообщении о продаже имущества отчета об оценке имущества, указания на наличие обременений и описания земельного участка.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

– сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В отношении оценки имущества Комиссия отмечает, что согласно пункту 5.1 статьи 110 Закона о банкротстве сведения об отчете об оценке имущества должника с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению внешним управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа.

В Единый федеральный реестр сведений о банкротстве подлежат включению дата составления и порядковый номер такого отчета об оценке, основание для проведения оценщиком оценки, сведения об оценщике (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие оценщика данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, точное описание объекта оценки в соответствии с отчетом об оценке имущества должника, дата определения стоимости имущества должника, определенная оценщиком стоимость имущества должника, информация об

экспертном заключении на отчет об оценке имущества должника (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие эксперта данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве эксперта или экспертов в саморегулируемой организации оценщиков, результаты экспертизы, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, а также иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

Таким образом, законодательством предусмотрена обязанность опубликования отчета об оценке на ЕФРСБ, но нет обязанности прикрепления отчета к сообщению о продаже.

Комиссией было установлено, что 16.06.2022 Организатором торгов был опубликован отчет оценщика об оценке имущества должника (сообщение № 9020991).

Также 17.06.2022 было опубликовано сообщение № 9029998 об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога.

Таким образом, Организатором торгов не было нарушено действующее законодательство в части опубликования информации об оценке имущества должника.

Что касается указания на наличие обременений и описания земельного участка, то к сообщению № 9495431 прикреплена Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок, являющийся лотом № 19.

В данной выписке указаны все обременения данного земельного участка, в частности:

1. Сервитут 50:09:0020328:30-50/009/2018-7 (ООО «Вита Флор»);
2. Сервитут 50-50/009-50/009/003/2015-470/2 (ООО «Вита Флор»);
3. Сервитут 50-50-09/112/2014-816 (ООО «КОНСТАТ»).

Также в выписке присутствует подробная схема земельного участка с указанием лесных насаждений и кадастровых номеров соседних участков.

Таким образом, данный довод Жалобы признается необоснованным, а в действиях Организатора торгов не усматривается нарушения действующего законодательства.

Во втором доводе Жалобы Заявитель указывает, что в извещении о проведении торгов отсутствует точное время в привязке к дате окончания срока подачи заявок на участие в торгах. По его мнению, установленное время окончания подачи заявок

вводит потенциальных участников торгов в заблуждение в связи с тем, что невозможно определить входит ли 01.10.2022 года в срок подачи заявок. Так, 01.10.2022 начинается в 00:00:00, и заканчивается в 23:59:59.

Комиссия установила, что согласно объявлению о проведении торгов (сообщение № 9495431) дата и время начала подачи заявок: 29.08.2022 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 01.10.2022 00:00.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается).

Таким образом, Организатор торгов был обязан указать дату и время начала и окончания предоставления заявок, что и было указано в рассматриваемом случае.

В частности, по данным торгам срок подачи заявок истекает 30.09.2022 в 23:59:59.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода Жалобы и об отсутствии в действиях Заказчика нарушений действующего законодательства.

Также Комиссия отмечает, что Заявитель заявку на участие в Торгах не подавал. Согласно сообщению от 10.10.2022 № 9824756 Торги по лоту № 19 признаны несостоявшимися, в связи с тем, что не были представлены заявки на участие в торгах.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях заказчика нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст.

10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности жалобы Заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

- 1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.**
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 30.09.2022 № НП/50748/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.