

## РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-2484/2023

05 декабря 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 21496-ЭП/23 от 16.11.2023 г.) на действия (бездействие) организатора торгов – финансового управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение в ЕФРСБ № 12556112).

в отсутствие заявителя <...>, финансового управляющего <...>, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 21496-ЭП/23 от 16.11.2023 г.), перенаправленная из ФАС России, на действия (бездействие) организатора торгов – финансового управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение в ЕФРСБ № 12556112).

Заявитель сообщает следующее.

Податель жалобы является участником конкурсной процедуры, его заявка была отклонена организатором по следующей причине: «в соответствии с ч. 12 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) - Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, а именно отсутствуют документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов (закрытая форма торгов по составу участников).»

Дополнительно, на адрес электронной почты подателя жалобы организатором было направлено письмо, в котором он сообщил следующее: «При подаче заявки не были приложены документы, подтверждающие возможность приобретать в собственность ограниченно оборотоспособное имущество или владеть таким имуществом на ином вещном праве».

При этом всего в торгах были отклонены 5 заявок участников по аналогичным причинам – торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия допущенных заявок, что подтверждает нарушение принципа открытости и прозрачности при проведении конкурсной процедуры.

Податель жалобы считает, что заявка была отклонена неправомерно, все требования по подаче заявки, а также перечислению задатка подателем жалобы выполнены. Податель жалобы требует провести процедуру повторно.

Лот №1. Доля в праве 3/4 на земельный участок общей площадью 20000.00 кв.м . Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское, в районе д. Грецкая. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: Для ведения крестьянского хозяйства. Кадастровый номер: <...>. Номер государственной регистрации: <...>.

**Финансовый управляющий <...> представил следующие возражения на жалобу <...> (вх. №22043-ЭП23 от 22.11.2023).**

10.11.2023 <...> отправил заявку в электронной форме в торговой процедуре «Публичное предложение продавца №5301485» на ЭТП «Фабрикант».

Рассматривая данную заявку, организатор торгов пришел к выводу, что она не отвечает требованиям закона, а именно ч. 12 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве), регламентирующей, что решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов требованиям, а именно, отсутствуют документы, подтверждающие соответствие заявителя установленным в соответствии с Российской Федерации требованиям.

27.09.2023 года финансовым управляющим <...> были опубликованы электронные торги в форме публичного предложения, в извещении которых содержится следующая информация:

1. Форма торгов по составу участников — Закрытая форма.

Согласно п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

2. Раздел «Дополнительная информация»:

«Общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее (абзац 3 пункта 40 Постановления Пленума Верховного суда №45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности

(банкротстве) граждан»). Согласно п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Ч. 6 ст. 27 Земельного кодекса РФ регламентирует, что оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», осуществляется в порядке, предусмотренному по отношению к ограниченно оборотоспособному имуществу. Особенности продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируются ст. ст. 8, 12, 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Так, в соответствии со ст. 12 Закона, без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности».

В процедуре банкротства гр. Мариновой Е.В. выдел земельного участка в счет земельной доли не производился.

3. Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению:

«...К заявке на участие в закрытых торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участникам закрытых торгов, подтверждающим в соответствии с федеральным законом возможность лица приобретать в собственность ограниченно оборотоспособное имущество или владеть таким имуществом на ином вещном праве».

Аналогичные сведения указаны в сообщении в ЕФРСБ от 27.09.2023 года № 12556112. Указанное утверждено определением Арбитражного суда Московской области от 13.02.2023 года по делу № А41-1894/2022.

Заявка, поданная <...>, содержит следующие документы: 1) квитанция об

оплате задатка, выданная ПАО «Сбербанк России»; 2) договор о задатке от 09.11.2023 г.; 3) паспорт заявителя.

В заявке отсутствуют документы, подтверждающие в соответствии с федеральным законом возможность лица приобретать в собственность ограниченно оборотоспособное имущество или владеть таким имуществом на ином вещном праве.

В соответствии с п. 12 ст. 110 Закона о банкротстве решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов.

Таким образом, организатор торгов не смог установить, имеет ли <...> возможность приобретать в собственность ограничено оборотоспособное имущество или владеть таким имуществом на ином вещном праве.

Организатор торгов пришел к выводу, что <...> не относится к числу лиц, имеющих право на заключение договора купли-продажи ограничено оборотоспособного недвижимого имущества. В противном же случае, такая сделка могла являться ничтожной, так как была бы заключена с нарушением действующего законодательства. Отказ правомерен. Организатор торгов не может нарушать действующее законодательство.

В силу п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Организатор торгов не вправе ставить кого-либо из претендентов в привилегированное положение.

По мнению <...>, в торгах были отклонены 5 заявок участников по аналогичным причинам - торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия допущенных заявок, что подтверждает нарушение принципа открытости и прозрачности при проведении конкурсной процедуры.

Участники, в свою очередь, обязаны ознакомиться с требованиями организатора торгов к заявке на участие, в то время как <...> и другие участники, действуя легкомысленно и самонадеянно, этого не сделали.

У участников также имелась возможность связаться с организатором торгов по электронной почте и номеру телефона, указанному в извещении к торговой процедуре, для получения пояснений в случае недопонимания. Однако <...> и другие такой возможностью не воспользовались.

Задатки возвращены участникам организатором торгов 10 и 14 ноября 2023 года.

Относительно получения Уведомления УФАС о поступлении жалобы и о приостановлении торгов от 20.11.2023 № СИ/13734/23 и последующем приостановлении торгов сообщая уполномоченному органу о том, что Протоколом подведения итогов в процедуре «Публичное предложение продавца №5301485-1» от 13.11.2023 года торги признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие в торгах. П. 6.8. Положения о порядке реализации имущества должника, утвержденное определением Арбитражного суда Московской области от 13.02.2023 года по делу № А41-1894/2022, предусматривает, что, в случае если в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и (или) права требования к третьим лицам реализовать не получилось, финансовый управляющий направляет заказным письмом в адрес кредиторов предложение о принятии имущества и (или) прав требования в счет погашения требований. Так, 17.11.2023 года в адрес кредиторов должника финансовым управляющим было направлено соответствующее письмо.

**Дополнительно письмом вх. №22969-ИП/23 от 05.12.2023 финансовый управляющий <...> сообщил следующее.**

На основании ст. 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» приобрести ограниченное в обороте имущество может другой участник долевой собственности, а также сельскохозяйственная организация или гражданин - член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Следовательно, участник должен тем или иным образом указать на то, что он является участником долевой собственности или сельскохозяйственной организацией или гражданином - членом крестьянского (фермерского) хозяйства, использующими земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Участник долевой собственности — лицо, которому наравне с гр. <...> принадлежит на праве собственности доля в земельном участке с кадастровым номером <...>, то есть лицо, являющееся сособственником.

Сельскохозяйственная организация или гражданин - член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности, — лицо, которое на праве аренды, субаренды, безвозмездного пользования, хозяйственного ведения или ином вещном праве пользуется долей или долями собственников и осуществляет на земельном участке деятельность, при этом являющаяся членом крестьянского (фермерского) хозяйства.

Данная информация является общедоступной и вытекает из положений ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Таким образом, в зависимости от вида вещного права участник должен предоставить соответствующие документы. Такие документы составляют открытый перечень вещных прав, который, в соответствии с гражданским законодательством состоит из более чем 10 видов вещных прав и их разновидностей. В связи с чем организатору торгов отразить полный перечень вещных прав в извещении к торговой процедуре не представляется возможным, поэтому организатором торгов была использована общая формулировка *«возможность лица приобретать в собственность ограничено оборотоспособное имущество или владеть таким имуществом на ином вещном праве»* со ссылкой на статью 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которая прямо разъясняет характер вещных прав.

Также, согласно действующему законодательству, вещные права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации в органах Росреестра.

Так, участник мог предоставить, например, выписку из ЕГРН или свидетельство о праве собственности на землю и иные документы, подтверждающие, что он является совладельцем пая, договор аренды или субаренды, если участник, как член крестьянского (фермерского) хозяйства, использует земельный участок для собственных целей, и так далее.

При этом понятие крестьянского (фермерского) хозяйства и вещного права

определены гражданским законодательством.

Поскольку вышеуказанные пояснения являются объемными, организатором торгов справедливо была дана ссылка на ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», наиболее полно раскрывающий особенности реализации земель сельскохозяйственного назначения, **включающий в себя 20 статей.**

Поскольку в права участников входит возможность ознакомления с лотом, по мнению финансового управляющего, в данном случае участники могли ознакомиться с правовым режимом, который изложен в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», имущества, которое они намерены приобретать.

Участники, подавшие заявки на участие в закрытых торгах, заранее знали о том, что не имеют к продаваемому лоту какого-либо отношения, положения статьи, которая предусмотрительно была добавлена в извещение организатором торгов не изучена участниками, для уведомления которых она и была добавлена организатором торгов. Участники знали, что они не используют земельный участок ни на каком из вещных прав. Доводы участника о том, что он имеет право участвовать в закрытых торгах, необоснованны, так как извещение и состав продаваемого лота **им не были изучены в полном объеме.**

При этом лица, которые могли бы быть допущены к участию в торгах (например, сосособственники или арендаторы), знают или должны знать особенности приобретения доли в сельскохозяйственном пае, поскольку должны в силу закона быть ознакомлены с положениями ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Участники подали заявки на участие в закрытых торгах, ни коим образом ни изучив положения российского законодательства, абсолютно проигнорировав требование организатор торгов о возможности лица приобретать в собственность ограниченно оборотоспособное имущество или владеть таким имуществом на ином вещном праве.

Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

В настоящем случае организатор торгов не препятствовал и не отказывал в предоставлении сведений участникам, сообщал необходимые сведения участникам или потенциальным участникам сведения по электронной почте или номеру телефона, а также разъяснял все вышеуказанное по запросу.

Также, организатору торгов еще 02.12.2022 года стало известно о том, кто имеет право участвовать в данных торгах: <...>, <...>, согласно данным ЕГРН. На момент вынесения протокола об определении участников торгов сведения в ЕГРН не изменились, что было проверено организатором торгов. Сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности,

согласно данным ЕГРН, нет.

Организатор, заблаговременно знал, кто из лиц будет допущен к участию в торгах. В это же время лица, подавшие заявки на участие в торгах, не были представителями гр. <...>.

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

27.09.2023 финансовым управляющим <...> опубликовано извещение о проведении торгов по продаже имущества должника <...>.

Лот №1- Доля в праве 3/4 на земельный участок общей площадью 20000.00кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское, в районе д. Грецкая. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

Виды разрешенного использования: для ведения крестьянского хозяйства. Кадастровый номер: <...>. Номер государственной регистрации: <...>.

Продажа имущества осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника утверждено Определением арбитражного суда Московской области от 13 февраля 2023 г. по делу № А41-1894/2022 (далее- Положение).

Требования к участникам:

К заявке на участие в закрытых торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участникам закрытых торгов, подтверждающим в соответствии с федеральным законом возможность лица приобретать в собственность ограниченно оборотоспособное имущество или владеть таким имуществом на ином вещном праве.

Согласно ч. 6 ст. 27 Земельного кодекса РФ оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», осуществляется в порядке, предусмотренному по отношению к ограниченно оборотоспособному имуществу. Особенности продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируются ст.ст. 8, 12, 14 ФЗ от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Так, в соответствии со ст. 12 Закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в

долевой собственности.

На торги выставлена доля в праве 3\4 на земельный участок.

Таким образом, приобрести ограниченное в обороте имущество может другой участник долевой собственности, а также сельскохозяйственная организация или гражданин - член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Комиссия Новосибирского УФАС России принимает доводы организатора торгов о том, что участник должен указать на то, что он является участником долевой собственности или сельскохозяйственной организацией или гражданином - членом крестьянского (фермерского) хозяйства, использующими земельный участок, находящийся в долевой собственности, представить подтверждающие документы.

Заявитель не представил в составе своей заявки такие документы. Следовательно, организатор торгов, правомерно отклонил его заявку в связи с несоответствием требованиям, установленным в сообщении о проведении торгов (ч. 12 ст. 110 ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

В действиях финансового управляющего <...> не установлено нарушения порядка организации и проведения торгов по продаже имущества должника (сообщение в ЕФРСБ № 12556112).

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 21496-ЭП/23 от 16.11.2023 г.), перенаправленная из ФАС России, на действия (бездействие) организатора торгов – финансового управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение в ЕФРСБ № 12556112) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.