

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Исх. № ____ от ____.07.2021 г.

Организатор торгов:

Арбитражный управляющий
Чебыкин Валерий Леонидович

Заявитель:

Якуничева Екатерина Алексеевна
(для уведомления других заявителей –
дольщиков ООО «Стройиндустрия»)

РЕШЕНИЕ № 035/01/18.1-376/2021

07 июля 2021 года

г. Вологда

Резолютивная часть решения объявлена 07 июля 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено 07 июля 2021 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Докшина М.И. – председателя комиссии, временно исполняющего обязанности начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

Полетаевой Ю.Н. – члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

Фаниной О.С. – члена комиссии, старшего государственного инспектора отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

Есиной Е.М. – члена комиссии, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

рассмотрев в формате видео-конференц-связи жалобу участников долевого строительства ООО «Стройиндустрия» Пахомовой Ю.Л., Якуничевой Е.А., Кузнецовой Е.Ю., Масловой О.В. на действия организатора торгов арбитражного управляющего Чебыкина Валерия Леонидовича при проведении торгов посредством публичного предложения имущества должника ООО «Стройиндустрия», при участии от заявителей – Якуничевой Е.А., Масловой О.В., организатора торгов Чебыкина В.Л.,

УСТАНОВИЛА:

Вологодским УФАС России в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принята к рассмотрению жалоба участников долевого строительства ООО «Стройиндустрия» Пахомовой Ю.Л., Якуничевой Е.А., Кузнецовой Е.Ю., Масловой О.В. (далее по тексту также заявители) на действия организатора торгов арбитражного управляющего Чебыкина Валерия Леонидовича (далее – организатор торгов) при проведении торгов посредством публичного предложения следующего имущества должника ООО «Стройиндустрия»:

Лот №1: Объект незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, общая площадь 16900,9 кв.м., адрес объекта: г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану, кадастровый номер: 35:24:0303006:11610 и права аренды на земельный участок площадью 9150 кв.м., находящегося в муниципальной собственности по адресу: г. Вологда, ул. Пугачева, кад. номер: 35:24:0303006:6631,

Лот № 2: Объект незавершенного строительства многоквартирный дом, общая площадь 21518,66 кв.м., адрес объекта: г. Вологда, ул. Гагарина, д.2 по генплану и право собственности на земельный участок площадью 11360 кв.м. по адресу: г. Вологда, ул. Гагарина, кад. номер 35:24:0401013:2831 (далее по тексту – торги).

Торги размещены на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru>, сообщение № 6864283 от 25.06.2021.

Жалоба подана заявителем в установленный срок и соответствует требованиям, предусмотренным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В своей жалобе заявитель указывает, что при реализации имущества должника организатор торгов нарушил требования Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно: неправоммерно возобновил торги по продаже имущества ООО «Стройиндустрия».

Организатор торгов возражает против удовлетворения жалобы по основаниям, изложенным в пояснениях, представленных Комиссии Управления от 05.07.2021 г. вход. № 3312.

Комиссия Управления, оценив представленные в дело материалы и документы, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, 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», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок продажи предприятия должника установлен статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 19.12.2017 по делу № А13-4158/2017 ООО «Стройиндустрия» (юридический адрес: 160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Козленская, 10, ОГРН 1023500869149, ИНН/КПП 3525090786/352501001) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим назначен Чебыкин Валерий Леонидович, являющийся членом

НПС СОПАУ «Альянс управляющих» (350015, г. Краснодар, ул. Северная, 309, ИНН 2312102570, ОГРН 1032307154285).

Как следует из пояснений организатора торгов, в конкурсную массу должника включены следующие недостроенные жилые дома: 10-этажный 322-квартирный жилой дом по адресу г. Вологда, ул. Гагарина, д. 72, и 10-этажный 234-квартирный жилой дом по адресу г. Вологда, ул. Пугачева, д. 48.

Согласно пункту 1 статьи 201.10 Закона о банкротстве в ходе конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному кооперативу.

На собрании участников строительства застройщика ООО «Стройиндустрия» в заочной форме с датой окончания приема бюллетеней 31.07.2019 17 ч. 00 м. (мск) было принято следующее решение: «Не обращаться в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу».

По итогам собрания участников строительства, в материалы дела конкурсным управляющим представлено заключение о возможности (невозможности) передачи объектов незавершенного строительства и Протокол собрания участников строительства.

В соответствии со статьей 201.14. Закона о банкротстве, последствиями принятия такого решения являются следующие обстоятельства:

1) Переход участников долевого строительства в реестр денежных требований Застройщика путем направления в суд ходатайства о включении в реестр денежного требования и отказе участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

2) Утверждение со стороны участников долевого строительства, как залоговых кредиторов, порядка и сроков продажи незавершенных строительством жилых домов:

2.1. Объект незавершенного строительства многоквартирный жилой дом, общая площадь 21518,66 кв.м., адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 2 по генплану, и права собственности на земельный участок под ним площадью 11360 кв.м. по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина, кадастровый номер: 35:24:0401013:2831.

2.2. Объект незавершенного строительства: незавершенный строительством

многоквартирный дом, общая площадь 16900,9 кв.м., степень готовности объекта 15 %, адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану, кадастровый номер 35:24:0303006:11610. Права аренды на земельный участок площадью 9150 кв.м., находящегося в муниципальной собственности по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Пугачева, кадастровый номер 35:24:0303006:6631.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

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

В связи с наличием вышеуказанных разногласий и отсутствием принятого решения собранием кредиторов о порядке реализации их законных прав на заложенное имущество арбитражный управляющий обратился в Арбитражный суд Вологодской области с просьбой утвердить Положения о порядке, сроках и условиях реализации объектов незавершенного строительства в редакции конкурсного управляющего.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 08.11.20219 по делу № А13-4158/2017 утверждено Положение о порядке и условиях реализации имущества № 16, принадлежащего ООО «Стройиндустрия» (объект незавершенного строительства по ул. Гагарина, д. 2 и право собственности на земельный участок, кадастровый номер: 35:24:0401013:2831) и находящегося в залоге у участников долевого строительства, в редакции, предложенной конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Стройиндустрия» Чебыкиным Валерием Леонидовичем.

В соответствии с утвержденным Арбитражным судом Вологодской области Порядком определены следующие условия реализации заложенного имущества:

- установлена начальная продажная цена объекта незавершенного строительства по ул. Гагарина, д. 2 и права собственности на земельный участок, кадастровый номер: 35:24:0401013:2831, в размере 363 242 000 руб.
- утверждено Положение о порядке и условиях реализации имущества № 15, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью «Стройиндустрия» (объект незавершенного строительства по ул. Пугачева, д.

6 и право собственности на земельный участок, кадастровый номер: 35:24:0303006:6631) и находящегося в залоге у участников долевого строительства, в редакции, предложенной конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Стройиндустрия» Чебыкиным Валерием Леонидовичем; установлена начальная продажная цена объекта незавершенного строительства по ул. Пугачева, д. 6 и права собственности на земельный участок, кадастровый номер: 35:24:0303006:6631, в размере 92 235 000 руб.

В рамках утвержденных Арбитражным судом Вологодской области положений в соответствии с нормами статей 110, 138, 139 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий организовал следующие торги на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» (оператор электронной площадки) по адресу в сети интернет: <http://www.m-ets.ru>:

1) первичный аукцион с открытой формой подачи ценовых предложений, назначенный на 16.01.2020 (№ торгов на электронной площадке - 46147-ОАОФ). В связи с отсутствием заявок и на основании пункта 17 статьи 110 Закона о банкротстве, торги признаны несостоявшимися.

2) повторный аукцион с открытой формой подачи ценовых предложений, назначенный на 12.03.2020 (№ торгов на электронной площадке - 48162-ОАОФ). В связи с отсутствием заявок и на основании пункта 17 статьи 110 Закона о банкротстве торги признаны несостоявшимися.

3) первичные торги в форме публичного предложения с периодом приема заявок с 30.03.2020 по 29.05.2020 (№ торгов на электронной площадке - 50499-ОТПП). В связи с отсутствием заявок и на основании пункта 17 статьи 110, 139 Закона о банкротстве торги признаны несостоявшимися.

С целью определения дальнейшего порядка реализации предмета торгов в адрес всех дольщиков со стороны конкурсного управляющего ООО «Стройиндустрия» были направлены Дополнения к Положениям № 15 и № 16 в строгом соответствии с требованиями:

- статей 28, 110, 138, 139 Закона о банкротстве,

- Гражданского кодекса Российской Федерации,

- Приказа Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

В адрес управляющего со стороны дольщиков поступили возражения по разработанным дополнениям к Положениям. В частности, группа участников долевого строительства предлагала дальнейшие торги не проводить, а предмет залога и обязательства застройщика передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства согласно Федеральному закону от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»

Вместе с тем, по мнению конкурсного управляющего, предложенные участниками долевого строительства дополнения к Положениям № 15 и № 16 не могут быть утверждены, поскольку Закон о банкротстве, а также Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» не содержит норм о том, что участники долевого строительства вправе самостоятельно принять решение об удовлетворении своих требований путем передачи предмета залога и обязательств застройщика Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства. В соответствии с пунктом 2 Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2019 № 1192 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 12, частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», решение о финансировании мероприятий по завершению строительства принимается наблюдательным советом Фонда в не зависимости от решения или желания участников долевого строительства, либо иных лиц, участвующих в деле о банкротстве.

В этой связи конкурсный управляющий направил в Арбитражный суд Вологодской области ходатайство об устранении разногласий по вопросу утверждения порядка и условий продажи предмета залога должника, в котором просил утвердить дополнение № 1 к Положению № 15 и дополнение № 1 к Положению № 16 в редакции конкурсного управляющего.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 12.04.2021 по

делу № А13-4158/2017 в удовлетворении ходатайства отказано.

Не согласившись с указанным судебным актом конкурсный управляющий обратился в суд с апелляционной жалобой.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2021 по делу № А13-4158/2017, определение Арбитражного суда Вологодской области от 12.04.2021 по делу № А13-4158/2017 отменено; утверждены дополнения № 1 к положению № 15 и 16 порядка и условий продажи заложенного имущества общества с ООО «Стройиндустрия» в редакции конкурсного управляющего.

Во исполнение указанного судебного акта конкурсный управляющий организовал торги в форме публичного предложения № 10097 на электронной торговой площадке Тендер Стандарт по адресу в сети интернет <https://tenderstandart.ru/Trade/View/10097>.

В настоящее время Комиссия Управления приходит к выводам об отсутствии в действиях организатора торгов арбитражного управляющего Чебыкина Валерия Леонидовича нарушения требований Закона о банкротстве при возобновлении торгов имущества ООО «Стройиндустрия». Нарушений процедуры торгов Комиссией Управления также не установлено.

Руководствуясь статьями 18.1, 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

признать жалобу участников долевого строительства ООО «Стройиндустрия» Пахомовой Ю.Л., Якуничевой Е.А., Кузнецовой Е.Ю., Масловой О.В. необоснованной.

Председатель Комиссии

М.И. Докшин

Члены Комиссии:
Ю.Н. Полетаева

О.С. Фанина

Е.М. Есина

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