

## РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-74-2019

29 июля 2019 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия)

в присутствии представителей:

- Арбитражного управляющего С \*\*\* (далее – Арбитражный управляющий): \*\*\* (по доверенности),

- ООО «ЯРД» (далее – Общество): \*\*\*, генерального директора,

рассмотрев жалобу Общества в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Тверское УФАС России 09.07.2019 поступила жалоба Общества, согласно которой Организатором торгов – Арбитражным управляющим нарушен порядок организации и проведения торгов в форме публичного предложения о цене имущества должника – Кооперативное хозяйство «Есфирь» по лоту № 4 (идентификационный номер на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> от 21.05.2019 № 3779829, номер сообщения на сайте <https://sales.lot-online.ru/> - РАД-168894 от 22.05.2019).

Представитель Арбитражного управляющего считает доводы, изложенные в жалобе – необоснованными, а жалобу - не подлежащей удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона в соответствии с правилами статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе 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 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 размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для

государственных и муниципальных нужд.

Организатор торгов осуществляет продажу имущества в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), следовательно, жалоба Заявителя подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона.

Комиссия, с учетом переноса даты и времени рассмотрения жалобы в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

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 Закона о банкротстве, и с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве.

В соответствии с абзацем 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве 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 рамках процедуры конкурсного производства залоговым кредитором – АО «Россельхозбанк», разработано и утверждено Положение о порядке реализации имущества Кооперативное хозяйство «Есфирь», находящегося в залоге у АО «Россельхозбанк» (далее – Положение).

На основании Положения реализации на торгах отдельным лотом подлежало, в том числе Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, общая площадь 1305 кв.м, кадастровый номер <...> :34:0070453:20) (далее также Земельный участок). Начальная цена продажи – 480 000,00 руб.

Согласно пункту 3.1 Положения торги проводятся на электронной площадке АО «Российский аукционный дом», которое также является оператором электронной площадки.

Иное выставленное на продажу имущество должника Кооперативное хозяйство «Есфирь» - «Административное здание со встроенной шашлычной, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 165,6 кв.м., инв. № 1-908, лит. В, кадастровый номер <...> :34:0070453:11:7, адрес объекта: Тверская область, Торопецкий район, г. Торопец, ул. Красноармейская, д. 6, строение 1» (сообщение № 3677510) (далее – Административное здание), которое находится на Земельном участке, на праве собственности и включено в конкурсную массу должника и не является предметом залога.

Согласно пункту 6 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в

соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с Законом о банкротстве.

Согласно пункту 7.1 статьи 110 Закона о банкротстве после включения отчета об оценке имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с Законом о банкротстве, либо после истечения срока направления указанного требования внешний управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи предприятия, включающие в себя сведения:

- подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве;
- о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;
- о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи предприятия, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи предприятия должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Согласно пункту 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с Законом о банкротстве, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

- подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве;
- о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;
- о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Порядок продажи имущества должника может предусматривать, что, если имущество должника не было реализовано на первых торгах, имущество должника подлежит продаже по частям, начиная с новых первых торгов, при этом исчисление сроков, установленных для продажи имущества должника, начинается заново.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника может быть обжаловано.

Таким образом, порядок и условия продажи имущества должника, не являющегося предметом залога, утверждаются собранием кредиторов.

Согласно Протоколу собрания кредиторов Кооперативного хозяйства «ЕСФИРЬ» от 31.08.2018 собрание кредиторов утвердило предложенные Арбитражным управляющим Предложения (положение) о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Кооперативного хозяйства «ЕСФИРЬ» (далее – Положение Собрания кредиторов).

Согласно пункту 3 Положению Собрания кредиторов, предметом торгов является Административное здание, которое находится на Земельном участке, выставленное на торги отдельным от здания лотом. Начальная цена 2 525 423,73 рублей.

При этом, согласно Протоколу собрания кредиторов, одним из кредиторов и держателем основного долга является АО «Россельхозбанк».

Согласно протоколу от 15.04.2019 о результатах продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества должника – Административное здание, которое находится на Земельном участке, ООО «ЯРД» (Общество) признано победителем торгов.

По результатам торгов (сообщение № 3677510) 18.04.2019 между конкурсным управляющим Кооперативного хозяйства «ЕСФИРЬ» С \*\*\* и Обществом (ООО «ЯРД») заключен договор.

10.06.2019 генеральным директором Общества от Нелидовского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Тверской области получено уведомление о приостановлении государственной регистрации прав на Административное здание в связи с тем, что Административное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 69:34:0070453:11, из которого образовалось два земельных участка с кадастровыми номерами: 69:34:0070453:20 и 69:34:0070453:21, принадлежащих на праве собственности Кооперативному хозяйству «Есфирь», и что отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком в соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве; частью 1 статьи 28 Закона о банкротстве установлено, что сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с Законом о банкротстве, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

21.05.2019 сообщение № 3779829 о продаже Земельного участка размещено Арбитражным управляющим в Едином федеральном реестре сведений по банкротству (bankrot.fedresurs.ru) (далее - ЕФРСБ).

22.05.2019 сообщение № РАД-168894, Лот № 4, о продаже Земельного участка размещено на сайте электронной торговой площадки ОАО «Российский аукционный дом» (<http://lot-online.ru>).

Как указано выше, Административное здание, которое расположено на Земельном участке, реализовано 18.04.2019 в рамках иных торгов.

Согласно закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В силу пункта 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев прямо указанных в данной норме.

По правилам статьи 139 Закона о банкротстве, после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже.

Порядок реализации имущества должника в ходе процедур банкротства установлен в статьях 110, 111 и 139 Закона о банкротстве.

В силу статей 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества

должника, признанного банкротом, включает в себя последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

Как указано выше, в соответствии с абзацем 7 пункта 1.1 статьи 139 Закона порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Из представленных материалов дела следует, что при подготовке Арбитражным управляющим к проведению торгов по продаже имущества должника Кооперативное хозяйство «ЕСФИРЬ» данное имущество было разделено не просто на отдельные лоты, а такое имущество продавалось с различными условиями (различный шаг снижения до минимальной цены предложения), в разное время, в связи с чем явно утратилась взаимосвязь объектов недвижимости – Административного Здания с Земельным участком, на котором оно расположено.

Таким образом, Земельный участок реализовывался Арбитражным управляющим отдельно от объекта недвижимости – Административного Здания, размещенного на нем. При этом, при сохранении залоговым кредитором АО «Россельхозбанк» имущества – Земельного участка, на котором расположена Административное здание за собой (в том числе на любом этапе снижения цены продажи посредством публичного предложения снижения цены, в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве), либо реализации на торгах Земельного участка какому-либо лицу не приведет к выявлению экономически обоснованной цены имущества должника, поскольку участок, занятый чужой недвижимостью, не является привлекательным объектом для потенциальных покупателей.

Следовательно, действия Арбитражного управляющего нарушают императивные требования подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 4 статьи 35 ЗК РФ, статьей 110, 111 и 139 Закона о банкротстве, что свидетельствует о нарушении порядка организации и проведения торгов по продаже имущества должника.

Вышеуказанное соответствует правовой позиции Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 16.06.2016 г. № 305-ЭС15-6515.

Таким образом, жалоба Общества является обоснованной.

В связи с изложенным и руководствуясь статьями 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ЯРД» обоснованной.
2. Признать Арбитражного управляющего Кооперативного хозяйства «Есфирь» С\*\*\* нарушившим требования статьей 110, 111 и 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при организации и проведении торгов по реализации спорного имущества Кооперативного хозяйства «Есфирь» - Земельного участка (номер сообщения на

сайте <https://sales.lot-online.ru/> - РАД-168894 от 22.05.2019).

3. Выдать Арбитражному управляющему Кооперативного хозяйства «Есфирь» С\*\*\* и оператору электронной торговой площадки ОАО «Российский аукционный дом» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.