

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Северный дом»

Резолютивная часть решения оглашена «26» сентября 2023

В полном объеме решение изготовлено «29» сентября 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

представителя ООО «Северный дом» (далее – Заявитель).

В отсутствие Конкурсного управляющего Савельева А.Ю. (далее — Организатор торгов), представителя ООО «МЭТС» (далее — Оператор электронной площадки), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Северный дом» (вх. №23636/23 от 15.09.2023) на действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего Савельева А.Ю. при организации и проведении открытых торгов посредством публичного предложения (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <https://m-ets.ru/> №98625-ОТПП лот №1-4 и на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №10582987), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №98625-ОТПП лот №1-4 опубликовано на сайте оператора электронной площадки <https://lot-online.ru/> и на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru/> №10582987.

Предметами торгов являются:

Лот №1 Земельный участок, площадь 28 869 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0703006:24, адрес: Ленинградская область, Волосовский район (ориентир дер. Извара, примерно 430 м. по направлению на север); Земельный участок, площадь 52 428 кв.м, земли населенных пунктов, кадастровый номер 47:22:0703005:36, адрес: Ленинградская область, Волосовский район (ориентир дер. Извара, примерно 150 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 180 833 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0703008:30, адрес: Ленинградская область, Волосовский район (ориентир дер. Извара, примерно 10 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 517 247 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0704001:32, адрес: Ленинградская область, Волосовский район (ориентир дер. Извара, примерно 50 м по направлению на северо-запад); Земельный участок, площадь 812 886 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0702007:50, адрес: Ленинградская область, Волосовский район (ориентир дер. Извара, примерно 770 м по направлению на северо-запад).

Начальная цена: 10 117 800.00 руб.

Шаг аукциона: 505 890.00 руб.

Размер задатка: 20% от размера начальной цены продажи лота.

Начало предоставления заявок на участие: 05.10.2022 00:00

Окончание предоставления заявок на участие: 29.09.2023 18:00

Лот №2

Земельный участок, площадь 1 668 329 +/-11 302 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0712001:56, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, в районе д. Сосницы, земли АОЗТ «Ударник»; Земельный участок, площадь 5 095 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706007:96, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 350 м по направлению на запад);

Земельный участок, площадь 20 155 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:19, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, в (ориентир д. Сосницы, примерно 920 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 44 873 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706007:95, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, в (ориентир д. Сосницы, примерно 830 м по направлению на юго-запад); Земельный участок, площадь 70 032 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:17, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, в (ориентир д. Сосницы, примерно 350 м по направлению на запад); Земельный участок, площадь 79 899 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:22, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, в (ориентир д. Сосницы, примерно 1800 м по направлению на северо-запад); Земельный участок, площадь 110 014 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706007:99, адрес: Ленинградская область, Волосовский район; Земельный участок, площадь 141 399 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706007:97, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 380 м по направлению на юго-запад); Земельный участок, площадь 157 264 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706007:98, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 230 м по направлению на юго-запад); Земельный участок, площадь 215 064 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706007:100, адрес: Ленинградская область, Волосовский район; Земельный участок, площадь 221 345 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:18, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 60 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 246 900 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706002:31, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 20 м по направлению на запад); Земельный участок, площадь 377 112 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:20, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 190 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 505 091 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:24, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 1250 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 556 822 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:21, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 540 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 597 127 кв.м, земли

сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0706001:23, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Сосницы, примерно 240 м по направлению на северо-запад); Земельный участок, площадь 670 393 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0712001:55, адрес: Ленинградская область, Волосовский район.

Начальная цена: 30 915 000.00 руб.

Шаг аукциона: 1 545 750.00 руб.

Размер задатка: 20% от размера начальной цены продажи лота.

Начало предоставления заявок на участие: 05.10.2022 00:00

Окончание предоставления заявок на участие: 29.09.2023 18:00

Лот №3 Земельный участок, площадь 169 277 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0705009:35, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Черное, примерно 10 м по направлению на восток); Земельный участок, площадь 704 194 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0711001:15, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Черное, примерно 260 м по направлению на север); Земельный участок, площадь 722 787 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0705014:18, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, (ориентир д. Черное, примерно 20 м по направлению на юго-восток).

Начальная цена: 9 208 800.00 руб.

Шаг аукциона: 460 440.00 руб.

Размер задатка: 20% от размера начальной цены продажи лота.

Начало предоставления заявок на участие: 05.10.2022 00:00

Окончание предоставления заявок на участие: 29.09.2023 18:00

Лот №4 Земельный участок, площадь 21 266 +/-1 276 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0713001:132, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, МО «Изварское сельское поселение» из земель ОАО «Ударник»; Земельный участок, площадь 51 269 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0713001:129, адрес: Ленинградская область, Волосовский район (ориентир дер. Мазаная Горка, примерно 5200 м по направлению на северо-восток); Земельный участок, площадь 174 073 +/-3 651 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения,

кадастровый номер 47:22:0713001:133, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, в районе д. М. Горка; Земельный участок, площадь 411 412 +/-5 612 кв.м, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:22:0713001:136, адрес: Ленинградская область, Волосовский район, МО «Изварское сельское поселение», в районе д. М. Горка из земель ОАО «Ударник».

Начальная цена: 4 150 800.00 руб.

Шаг аукциона: 207 540.00 руб.

Размер задатка: 20% от размера начальной цены продажи лота.

Начало предоставления заявок на участие: 05.10.2022 00:00

Окончание предоставления заявок на участие: 29.09.2023 18:00

Заявитель обжалует неправомерные действия Организатора торгов в части опубликования недостоверной информации о предмете торгов.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов и норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

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 соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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 части 2 статьи 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 частей 4 и 7 статьи 110 Закона о несостоятельности реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 №48960-ЭП/22 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 несостоятельности торгов.

По смыслу положений Закона о несостоятельности задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры – получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов – определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 №3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами

делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов.

В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 №ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Законом о несостоятельности, а также Приказом Минэкономразвития России 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 №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ №495).

Антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) конкурсного управляющего (внешнего управляющего), в случае если он является организатором торгов или осуществляет заключение договора купли-продажи по итогам проведения торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве (если обжалуются действия в части заключения договора).

Рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении конкурсным управляющим (внешним управляющим) своих обязанностей, связанных с порядком проведения оценки имущества должника и определением начальной цены продажи такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа и является предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Основным документом, определяющим порядок проведения торгов в процедуре конкурсного производства, является Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества.

31.03.2022 залоговым кредитором ПАО Сбербанк утверждено положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества ООО «Рос Агро», находящегося в залоге ПАО Сбербанк по лотам №№ 1, 2, 3 и 4.

В соответствии с нормами главы VII Закона о несостоятельности основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о несостоятельности сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Во исполнение указанной нормы, Организатором торгов опубликованы следующие сведения: описание имущества, его площадь, адрес, кадастровый номер.

Пунктом 9 статьи 110 Закона о несостоятельности установлено, что 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.

Закон не содержит определенных и четко выраженных требований к порядку описания имущества, к порядку организации и проведения осмотра имущества.

Следовательно, оценка соблюдения правил проведения торгов в указанной части должна производиться с учетом оценки полноты

опубликованной информации об имуществе, учитывая действия потенциального участника торгов, направленные на приобретение соответствующего имущества.

Как видно из материалов дела, предметом торгов являются объекты недвижимого имущества, при этом, в сообщении указаны адреса объектов, их кадастровые номера.

Таким образом, объект торгов индивидуализирован, у Заявителя имелась возможность осуществить выезд по указанным адресам, получить дополнительную информацию используя сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

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 доводов жалобы.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Северный дом» необоснованной.