

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-321/2024

«29» мая 2024 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- П<...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;

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

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

при участии:

- от заявителя – представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> (Доверенность от 26.04.2024 серия 63 АА номер 8039593);

- от организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> (лично);

рассмотрев жалобу представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273347 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 15.05.2024 (20.05.2024 вх. № 3832-ЭП/24 из ФАС России) поступила жалоба представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273347 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>).

Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов несвоевременно опубликовано сообщение о проведении торгов, а именно сообщение опубликовано в ЕФРСБ за 15 дней до даты начала торгов.

Объекты коммунальной инфраструктуры, являющиеся предметом торгов, могут быть реализованы исключительно путем проведения торгов в форме конкурса, а не публичного предложения. Кроме того, в проекте договора купли-продажи отсутствует указание на обязательство победителя исполнять условия конкурса в соответствии с пунктом 4 статьи 132 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Организатором торгов установлены сокращенные сроки проведения торгов, поскольку фактическое территориальное расположение имущества, места ознакомления с документацией на имущество, допущенное нарушение сроков при публикации сообщения о торгах приводит к невозможности своевременного анализа участниками документации и исключает возможность конкурентного участия в торгах.

Информация, содержащаяся в объявлении о проведении торгов № 5094-ОТПП, размещенном на ЭТП, не соответствует сообщению о проведении торгов № 14273347, опубликованному в ЕФРСБ, в части нумерации лотов.

Правовая позиция конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> изложена в письменном отзыве на жалобу от 23.05.2024 вх. № 3975-ЭП/24.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 17.05.2024 № ЕП/2258/24 назначено и проведено 24.05.2024 в 15 часов 00 минут.

24.05.2024 в Пензенское УФАС России от представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> поступили дополнительные документы и ходатайство об ознакомлении с отзывом и представленными организатором торгов документами в соответствии с уведомлением от 17.05.2024 № ЕП/2258/24, а также об отложении рассмотрения жалобы с целью подготовки позиции по данному делу.

На заседании Комиссии 24.05.2024 заявитель - представитель конкурсного кредитора В<...> Т<...> указала, что 23.05.2024 организатором торгов в сообщении о проведении торгов № 14273347 от 27.04.2024, размещенное на сайте ЕФРСБ, внесены изменения (сообщение № 14457470), нумерация лотов приведена в соответствие с нумерацией лотов на ЭТП. В связи с изложенным, заявителем довод о несоответствии информации в ЕФРСБ и на сайте ЭТП в части нумерации лотов не поддержан. Иные доводы жалобы представитель конкурсного кредитора В<...> Т<...> поддержала в полном объеме.

Организатор торгов - конкурсный управляющий ООО «Стройинновация» Р<...> с доводами жалобы не согласилась, позицию, изложенную в письменном отзыве на жалобу, поддержала в полном объеме, просила в удовлетворении жалобы отказать. Указала, что положения пункта 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не применяются при проведении торгов посредством публичного предложения. Законом не установлены какие-либо сроки для размещения сообщения о продаже имущества путем публичного предложения. Продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов.

Решением собрания кредиторов ООО «Стройинновация» принято решение о реализации имущества должника путем проведения торгов в форме публичного

предложения. В связи с тем, что предметом торгов являются объекты коммунальной инфраструктуры, сообщение о проведении торгов содержит требование о наличии в заявке участников торгов обязательства об исполнении условий в соответствии с пунктом 4 статьи 132 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В свою очередь, проект договора купли - продажи, приложенный к сообщению о торгах является только проектом и не содержит данных ни о составе лота, ни о цене, ни о форме проведения торгов. Действующее законодательство не содержит нормы, обязывающей организатора торгов указывать в проекте договора форму проведения торгов.

Техническая ошибка, допущенная при формировании сообщения о проведении торгов в части нумерации лотов, устранена организатором торгов путем внесения соответствующих изменений.

Комиссией Управления рассмотрено ходатайство представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> от 24.05.2024 и удовлетворено в части отложения рассмотрения жалобы с целью подготовки позиции по делу. Вместе с тем, в части ознакомления с материалами дела Комиссией отказано заявителю в связи со следующим.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, установлен статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно положениям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ознакомление с документами и сведениями, представленными на рассмотрение Комиссии антимонопольного органа в ходе рассмотрения жалобы не предусмотрено.

При этом, Комиссией Управления указано конкурсному управляющему ООО «Стройинновация» Р<...> на необходимость направления письменного отзыва на жалобу от 23.05.2024 вх. № 3975-ЭП/24 с приложенными документами в адрес подателя жалобы.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 27.05.2024 № ЕП/2377/24 назначено и проведено 29.05.2024 в 15 часов 00 минут.

29.05.2024 в Пензенское УФАС России от представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> поступило дополнение к жалобе, в котором заявитель указывает на аффилированность конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> по отношению к мажоритарному кредитору ООО «Губерния».

Кроме того, установленные длительность периода снижения цены (5 календарных дней) и условие о зачислении задатка на счет должника до истечения указанного

периода исключает возможность подачи заявки в последний день периода снижения цены и соблюдения установленных требований.

На заседании Комиссии 29.05.2024 заявителем поддержана ранее изложенная позиция с учетом поступивших дополнений.

Организатор торгов указал, что доводы об аффилированности конкурсного управляющего и конкурсного кредитора не относятся к существу жалобы, рассматриваемой в антимонопольном органе, и в настоящее время являются предметом рассмотрения в арбитражном суде.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора

электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> подана в пределах срока, установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В рамках обжалуемых торгов реализуется имущество коммерческой организации - ООО «Стройинновация», а именно земельные участки, сооружения, здание.

Характер данного имущества не предполагает его исключительного использования потенциальным покупателем в личных целях, а также связано с экономической составляющей, цель которой извлечение прибыли от использования имущества. Данное обстоятельство предполагает наличие круга профессиональных участников указанной деятельности, следовательно - наличия соответствующего товарного рынка.

Нарушение процедуры проведения торгов оказывает (может оказать) влияние на результаты торгов, а также приводит (может привести) к ущемлению прав и законных интересов заявителя и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

Поскольку рассматриваемые торги являются способом заключения договора по реализации товаров — земельных участков, сооружений, здания, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка их продажи влияет (может повлиять) на обеспечение конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, могут являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника, с целью извлечения прибыли при его использовании в предпринимательской и иной деятельности.

Учитывая вышеизложенное, жалоба представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Общие принципы реализации имущества должника установлены Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Порядок продажи имущества должника в процедурах банкротства регламентируется положениями статей 110, 111, 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.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Решением Арбитражного суда Московской области от 18.01.2018 по делу № А41-36167/2017 ООО «Стройинновация» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» утвержден П<...>

Определением Арбитражного суда Московской области от 03.06.2019 по делу № А41-36167/2017 П<...> освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Стройинновация». Конкурсным управляющим должника утверждена Р<...>

22.04.2024 собранием кредиторов ООО «Стройинновация» утверждены изменения в утвержденное Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (далее – Положение).

27.04.2024 организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru) размещено сообщение № 14273347 о проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по продаже имущества ООО «Стройинновация».

23.05.2024 организатором торгов в сообщении № 14273347 внесены изменения (сообщение № 14457470).

Лот № 1: Сооружение: площадью застройки 9,00 кв. м. КНС, назначение: вспомогательное. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Молоденово, ГП-9. Кадастровый номер: 50:20:0041514:1277 (Расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, деревня Молодёново (на территории ТСЖ «Успенский лес»).

Лот № 2: Здание (ГРПБ) № 666, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 9,4 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Молоденово, ГП-9, строен. 1, Кадастровый номер: 50:20:000000:291753 Расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, деревня Молодёново (на территории ТСЖ «Успенский лес»).

Лот № 3: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,

разрешенное использование: для объектов жилой застройки, по документу: ИЖС, площадь 6 839 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе дер. Таганьково. Кадастровый номер: 50:20:0041514:921 Обеспечено залогом в пользу Рэй А.М. на сумму 19 877 188,07.

Лот № 4: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ИЖС, площадь 170 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская область, Одинцовский район, с/п Назарьевское, в районе д. Таганьково. Кадастровый номер: 5020 00415141780.

Лот № 5: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 532 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская область, Одинцовский район, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:1262.

Лот № 6: Сооружение: внутрипоселковая самотечная канализация, назначение: канализация, протяженность: 1 907 м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Таганьково. Кадастровый номер: 50:20:0041009:896.

Лот № 7: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 792 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская область, Одинцовский район, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:1261.

Лот № 8: Сооружение: ВЗУ, площадью застройки 104,00 кв. м. назначение: вспомогательное, адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Молоденово, ГП-9. Кадастровый номер: 50:20:0041514:1278.

Лот № 9: Здание площадью 1 16,00 кв. м. с кадастровым номером: 50:20:0041505:428. Назначение объекта недвижимости: нежилое здание. Расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, деревня Молодёново (на территории ТСЖ «Успенский лес»).

Лот № 10: Сооружение: сети уличного освещения, назначение: электроснабжение, протяженность 1 890 м, адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Таганьково. Кадастровый номер: 50:20:0041009:899.

Лот № 11: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 14 243 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:1260.

Лот № 12: Сооружение: ливневая канализация, назначение: канализация, протяженность 1 300 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Таганьково. Кадастровый номер: 50:20:0041009:898.

Лот № 13: Сооружение: распределительный газопровод среднего давления, назначение: нежилое, газоснабжение, протяженность 1 505 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Молоденово, ГП-9, сооружение 2. Кадастровый номер: 50:20:00000000:293311.

Лот № 14: Сооружение: Внутрипоселковый водопровод, назначение: нежилое,

протяженность 1 579 м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Таганьково, кадастровый номер: 50:20:00000000:291559.

Лот № 15: Сооружение: распределительный газопровод высокого давления, назначение: нежилое, газоснабжение, протяженность 42 м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Молоденово, ГП-9, сооружение 1. Кадастровый номер: 50:20:00000000:291786.

Лот № 16: Здание площадью 1 18,30 кв. м. с кадастровым номером (КН): 50:20:00000000:282749. Назначение объекта недвижимости: нежилое здание (фактически: гараж - топочная, количество этажей - 1). Вид разрешенного использования объекта недвижимости: нет сведений. Вид права: собственность. Расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, деревня Молоденово (на территории ТСЖ Успенский лес»).

Лот № 17: Сооружение: электрические сети 0,4 кВ, назначение: электроснабжение, протяженность :1 377 м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский район, д. Таганьково. Кадастровый номер: 50:20:0041514:1587.

Дата и время начала подачи заявок - 13.05.2024 9:00.

Дата и время окончания подачи заявок – 16.06.2024 18:00.

1. Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов несвоевременно опубликовано сообщение о проведении торгов, а именно сообщение опубликовано в ЕФРСБ за 15 дней до даты начала торгов, Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно пункту 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

При этом, согласно позиции изложенной в Определении Верховного Суда РФ от 11.07.2017 № 306-КГ17-8041 по делу № А57-16473/2016 положение законодательства о необходимости публикации сообщения о продаже имущества должника не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов, не применяется к продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В продаже посредством публичного предложения решающее значение имеет период действия предложения, в противном случае публикация сообщения о публичном предложении не позднее чем за тридцать дней до даты его размещения приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению соответствующих расходов

Пункт 4 статьи 139 Закона о банкротстве устанавливает особый порядок реализации имущества должника посредством публичного предложения в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов.

Данные нормы Закона о банкротстве являются специальными, по отношению к

общим нормам, устанавливающим порядок проведения торгов в форме аукциона или конкурса, к которым относится и пункт 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

Данными специальными нормами тридцатидневный срок для публикации о продаже имущества должника посредством публичного предложения не установлен.

Кроме этого, требование о соблюдении такого срока противоречит смыслу норм законодательства о несостоятельности (банкротстве), устанавливающих порядок продажи имущества должника. Процедура продажи имущества должника посредством публичного предложения заключается в реализации имущества должника, уже выставленного на торги, признанные несостоявшимися, и направлена на скорейшее завершение процедуры конкурсного производства. При этом содержание данной процедуры определяется периодом действия предложения, а не датой проведения торгов.

Таким образом, учитывая изложенное, а также тот факт, что требование о публикации извещения не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов, не применяется к торгам в форме публичного предложения, Комиссия признает рассматриваемый довод жалобы необоснованным.

2. Рассмотрев довод заявителя о том, что объекты коммунальной инфраструктуры, являющиеся предметом торгов, могут быть реализованы исключительно путем проведения торгов в форме конкурса, а в проекте договора купли-продажи отсутствует указание на обязательство победителя исполнять условия конкурса в соответствии с пунктом 4 статьи 132 Закона о банкротстве, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 132 Закона о банкротстве в случае продажи объектов коммунальной инфраструктуры к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг).

Пунктом 4.1 статьи 132 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае, если социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации или объекты коммунальной инфраструктуры не были проданы в порядке, установленном пунктом 4 настоящей статьи, дальнейший порядок их продажи устанавливается собранием кредиторов или комитетом кредиторов, в том числе посредством проведения новых торгов, посредством публичного предложения в порядке, установленном статьей 139 настоящего Федерального закона, или приглашения делать оферты в течение тридцати дней с даты опубликования соответствующего сообщения.

При этом, участники торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, а также лица, направившие оферту, обязаны принять на

себя обязательство заключить с органами местного самоуправления соглашение об исполнении условий, указанных в пункте 4 настоящей статьи.

По общему правилу, установленному в пунктах 3 - 19 статьи 110 и пункте 3 статьи 111 Закона о банкротстве, продажа имущества должника осуществляется на торгах в соответствии с утвержденным кредиторами либо судом положением о порядке продажи имущества. Данная норма является императивной и подлежит соблюдению конкурсным управляющим при совершении сделок.

В рассматриваемом случае Положение о продаже утверждено собранием кредиторов ООО «Стройинновация». Протоколом от 22.04.2024 утверждены изменения в утвержденное Положение. Указанный протокол не признан недействительным.

Пунктом 11.3 данного Положения предусмотрено: *«приостановленные торги посредством публичного предложения (идентификационный номер: 4687-ОТПП, идентификационный номер: 4686-ОТПП) отменить. Провести мероприятия по проведению торгов посредством публичного предложения, начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах».*

Таким образом, решением собрания кредиторов определена форма проведения торгов по реализации имущества банкрота – публичное предложение.

Материалами дела подтверждается, что торги по продаже имущества ООО «Стройинновация» проводятся в форме публичного предложения в электронной форме.

При этом, в сообщении о проведении торгов указано, что *«Заявка на участие в торгах (конкурс) должна содержать обязательство заявителя исполнять условия конкурса в соответствии с пунктом 4 статьи 132 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в том числе обеспечивать надлежащее содержание, эксплуатацию и использование предмета торгов в соответствии с его целевым назначением, а также выполнять иные устанавливаемые законодательством РФ обязательства и обязательство предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг)».*

Таким образом, в сообщении о проведении торгов содержится информация об имеющихся у покупателя имущества обязательствах в отношении предмета торгов в соответствии с пунктом 4 статьи 132 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и

включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Вместе с тем, Законом о банкротстве не установлены обязательные требования к содержанию проекта договора купли-продажи.

При этом, пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрены обязательные условия договора купли-продажи предприятия, заключаемого внешним управляющим с победителем торгов, в частности:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
- цена продажи предприятия;
- порядок и срок передачи предприятия покупателю;
- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);
- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Таким образом, невключение в проект договора купли-продажи имущества обязательств, предусмотренных пунктом 4 статьи 132 Закона о банкротстве, не свидетельствует об отсутствии данных обязательств у победителя торгов при заключении договора купли-продажи по результатам торгов.

При указанных обстоятельствах, рассматриваемый довод жалобы заявителя не находит своего подтверждения и признается Комиссией Управления необоснованным.

3. По доводу заявителя о том, что организатором торгов определены сокращенные сроки проведения торгов, Комиссией Управления установлено следующее.

Проведение торгов по реализации имущества банкрота регламентируется специальными нормами Закона о банкротстве, а также утвержденным Положением о продаже.

Комиссией ранее указывалось, что требование, установленное пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве, о публикации извещения не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов, не применяется к публичному предложению.

В соответствии с пунктом 11.3 Положения период последовательного снижения цены – каждые 5 календарных дней. Аналогичная информация указана в сообщении о проведении торгов.

Ни положения Закона о банкротстве, ни Положение о продаже не предусматривают какого-либо иного порядка проведения торгов.

В свою очередь, заявителем не представлены доказательства,

свидетельствующие о сокращении организатором торгов сроков проведения торгов.

При указанных обстоятельствах рассматриваемый довод заявителя не находит своего фактического подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

4. Относительно довода заявителя о том, что имеется аффилированность конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> по отношению к мажоритарному кредитору ООО «Губерния», Комиссией Управления установлено следующее.

Комиссия обращает внимание, что не наделена полномочиями по рассмотрению вопросов о возможном наличии заинтересованности конкурсного управляющего и конкурсных кредиторов при осуществлении полномочий по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Так, Комиссия признает несостоятельным и не подлежащим рассмотрению довод жалобы заявителя об аффилированности конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> по отношению к конкурсному кредитору ООО «Губерния», поскольку из положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции однозначно следует, что в рамках исполнения полномочий, возложенных на антимонопольный орган в рамках контроля за соблюдением законодательства о банкротстве, антимонопольным ведомством рассматриваются жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при проведении и организации процедуры торгов.

В свою очередь, оценка действий конкурсного управляющего, не входящих в обязанности организатора торгов при проведении процедуры торгов, а равно выявление в действиях лиц, участвующих в деле о банкротстве, факта взаимозависимости или заинтересованности по отношению друг к другу не относится к компетенции антимонопольного органа и не подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Резюмируя изложенное, Комиссия не находит оснований для рассмотрения указанного довода заявителя и установления в действиях конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> и конкурсного кредитора ООО «Губерния» заинтересованности по отношению друг к другу.

Таким образом, довод заявителя о наличии заинтересованности между конкурсным управляющим и кредитором должника оставлен без рассмотрения.

5. Рассмотрев довод заявителя о том, что установленные длительность периода снижения цены (5 календарных дней) и условие о зачислении задатка на счет должника до истечения указанного периода исключает возможность подачи заявки в последний день периода снижения цены и соблюдения установленных требований, Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно пункту 11.3 Положения при отсутствии в установленный срок заявки на покупку имущества по цене первоначального предложения осуществляется снижение цены предложения. Величина последовательного снижения начальной цены - 5 (пять) % от первоначального предложения.

Период последовательного снижения цены - каждые 5 календарных дней.

Размер задатка для участия в торгах по продаже имущества/лота посредством публичного предложения устанавливается в размере 20 (Двадцати) процентов от начальной цены продажи соответствующего имущества/лота, действующей в период подачи заявки.

При проведении торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения сумма задатка должна быть зачислена на расчетный счет должника до окончания срока определенного периода проведения торгов, на котором установлена начальная цена.

Комиссия Управления обращает внимание, что данный порядок продажи имущества утвержден решением собрания кредиторов.

Рассматриваемый довод заявителя фактически направлен на оспаривание утвержденного собранием кредиторов Положения о продаже имущества ООО «Стройинновация».

При этом, в рамках предоставленных полномочий Комиссия Управления не вправе осуществлять правовую оценку на соответствие Положения о продаже имущества требованиям законодательства, разрешение указанного вопроса находится в компетенции арбитражного суда.

При указанных обстоятельствах, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> нарушения требований Закона о банкротстве.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

Признать жалобу представителя конкурсного кредитора В<...> Т<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273347 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.