

Организатор торгов

Арбитражный управляющий

<...>

Заявитель

<...>

Электронная торговая площадка

ОАО «Межрегиональная электронная
торговая система»

302030, г.Орел, ул.Раздольная, д. 11, пом. 137

mail@m-ets.ru

Р Е Ш Е Н И Е

**по делу № 068/10/18.1-857/2023 о нарушении процедуры проведения торгов
и порядка заключения договоров**

Резолютивная часть решения оглашена «27» ноября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено «30» ноября 2023 года

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской

области (далее – Тамбовское УФАС России) по осуществлению контроля за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов — Мазаева С.В.,

члены:

заместитель начальника отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Вислобокова Е.М.,

главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Дедова Е.Н.,

в присутствии представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 01.11.2023),

в отсутствие заявителя - <...>, уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы надлежаще,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия организатора торгов – Арбитражного управляющего <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Тамбовское УФАС России поступила жалоба <...> (ранее и далее - Заявитель) (вх. от 16.11.2023 № 7563-ИП/23) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего <...> (далее - Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Стройэкспертиза» (сообщение в ЕФРСБ № 12906600 от 10.11.2023).

В качестве довода жалобы Заявитель сообщил, что Организатор торгов в описании предмета оспариваемых торгов указал, что на продажу выставлен объект незавершенного строительства, на который имеется свободный доступ для ознакомления с имуществом. Вместе с тем, при визуальном осмотре объекта торгов очевиден тот факт, что объект торгов представляет собой завершенный строительством многоквартирный жилой дом, полностью заселенный третьими лицами и проживающими в нем. Данные обстоятельства не указаны в извещении о торгах, что нарушает требования Закона о банкротстве в части не указания в извещении о продаже имущества должника его описания, существенных характеристик имущества, необходимых для идентификации и формирования реальной картины по имуществу. Это обстоятельство помешало Заявителю принять участие в торгах, поскольку он как потенциальный участник торгов и

потенциальный покупатель, не обладал информацией о существенных характеристиках объекта торгов.

Организатор торгов в ходе рассмотрения жалобы сообщил, что антимонопольный орган не вправе рассматривать жалобы на нарушение процедур торгов, проводимых в рамках дела о банкротстве, возражал против доводов Заявителя, считает жалобу необоснованной.

Также в материалы жалобы поступили пояснения конкурсного кредитора – залогодержателя объекта торгов – ПАО Сбербанк (вх. от 21.11.2023 № 7698-ЭП/23), в которых заинтересованное лицо просит признать жалобу <...> необоснованной и сообщает, что требования ПАО Сбербанк, как обеспеченные залогом имущества должника, включены в Реестр требований кредиторов должника на основании Определения Арбитражного суда Кабардино-Балкарской республики от 29.03.2018 по делу № А20-3885/2016. Обеспечением обязательств должника является следующее имущество: недостроенный многоквартирный жилой дом, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 709, 6 кв.м., инв. № 20265, лит А, адрес: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Байсултанова, д. 35г. По имеющимся у ПАО Сбербанк данным, указанный многоквартирный дом заселен третьими лицами без ввода его в эксплуатацию, без заключения договоров долевого участия и без согласования с конкурсным кредитором.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия Тамбовского УФАС России приходит к следующему.

1. 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, конкурсной комиссии или аукционной 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 2023-5343 3 соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 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. Согласно части 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 13.11.2023 N ГМ/94728/23 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 банкротстве торгов.

По смыслу положений Закона о банкротстве 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 N 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 13.11.2023 N ГМ/94728/23, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской республики от 11.12.2018 по делу № А20-3885/2016 общество с ограниченной ответственностью «СтройЭкспертиза» (ОГРН 1120725000164 ИНН 0725007839, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Абидова, д. 2) признано несостоятельным (банкротом), введено конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской республики от 15.12.2021 по делу № А20-3885/2016 конкурсным управляющим должника утвержден <...>.

Арбитражный управляющий <...> 10.11.2023 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве опубликовал извещение № 12906600 о проведении торгов в электронной форме, публичное предложение по лоту №1: Начальная цена - 125701200,00 руб. в составе: Многоквартирный жилой дом, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 692,6 кв. м, степень готовности 52% (фактическая степень готовности 95%), инв. №20240, лит. А, кадастровый (или условный) номер 07-07-01/008/2013-114, в том числе 72 квартиры, общей площадью 4 480 кв. м. Земельный участок общей площадью 1 701 кв. м, кадастровый номер 07:09:0104004:341, расположенные по адресу: г. Нальчик, ул. Байсултанова, 35б; Многоквартирный жилой дом, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 709,6 кв. м, степень готовности 12% (фактическая степень готовности 95%), инв. №20265, лит. А, кадастровый (или условный) номер 07-07-01/008/2013-115, в том числе 51 квартира общей площадью 5 042,28 кв. м. Земельный участок общей площадью 1 700 кв. м, кадастровый номер 07:09:0104004:342, расположенные по адресу: г. Нальчик, ул. Байсултанова, 35г. Имущество находится в залоге у ПАО «Сбербанк России». Конкретный перечень имущества, входящего в состав лотов размещен в ЕФРСБ, а также на электронной торговой площадке ООО «МЭТС».

Извещение о проведении торговой процедуры № 127793-МЭТС также опубликовано на сайте торговой площадке ООО «МЭТС» по адресу <https://m-ets.ru/generalView?id=259082625>).

Согласно извещению о проведении торгов установлены следующие этапы подачи заявок:

1) 13.11.2023 9:00 – 16.11.2023 9:00;

- 2) 16.11.2023 9:00 – 19.11.2023 9:00;
- 3) 19.11.2023 9:00 – 22.11.2023 9:00;
- 4) 22.11.2023 9:00 – 25.11.2023 9:00;
- 5) 25.11.2023 9:00 – 28.11.2023 9:00;
- 6) 28.11.2023 9:00 – 01.12.2023 9:00;
- 7) 01.12.2023 9:00 – 04.12.2023 9:00;
- 8) 04.12.2023 9:00 – 07.12.2023 9:00.

Дата окончания приёма заявок по лоту 07.12.2023 09:00.

На дату рассмотрения Комиссией Тамбовского УФАС России жалобы по существу, заявок не поступило.

Заявитель указал, что Организатор торгов в извещении о продаже имущества должника не указал, что объект торгов представляет собой завершенный строительством многоквартирный жилой дом, полностью заселенный третьими лицами и проживающими в нем, чем нарушил требования Закона о банкротстве в части не указания в извещении о продаже имущества должника его описания, существенных характеристик имущества.

Пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве установлено, что продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона.

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов.

Комиссия отмечает, что целью публикации в порядке статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) является надлежащее описание объекта, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

В свою очередь, пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве не определены конкретные способы индивидуализации имущества организатором торгов. Комиссия проверила сведения об объекте торгов, содержащиеся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 04.04.2018

№ 00-00-4001/5302/2018-6108, представленной конкурсным управляющим в материалы настоящего дела, и установила, что вид объекта недвижимости при открытии в отношении ООО «СтройЭкспертиза» конкурсного производства – незавершенное строительство. Указанные сведения нашли свое отражение в информационном объявлении № 12906600 от 10.11.2023 о проведении торгов путем публичного предложения.

В опубликованном организатором торгов сообщении о проведении торгов содержатся сведения, позволяющие с достаточной определенностью индивидуализировать имущество и оценить вид объекта недвижимости, степень его готовности.

Резюмируя изложенное, Комиссия не усматривает нарушений в действиях организатора торгов, поскольку он действовал в соответствии с требованиями Закона о банкротстве.

Вместе с тем, Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства.

Заявитель на заседание Комиссии 27.11.2023 не явился, уведомлен надлежащим образом. Каких-либо документальных доказательств, что многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Нальчик, ул. Байсултанова, 35г, введен в эксплуатацию, Заявителем жалобы не представлено.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тамбовского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Тамбовского УФАС России от 17.11.2023 № ЕГ/4718/23.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Председатель комиссии

С.В. Мазаева

Члены комиссии

Е.М.

Вислобокова

Е.Н. Дедова