

**Организатор торгов -**

Конкурсный управляющий

<...>

<...>

**Заявитель –**

<...>

<...>

**Оператор электронной площадки -**

Акционерное общество «Центр  
дистанционных торгов»

191028, Санкт-Петербург, ул. Моховая,

д. 37, лит. Б

e-mail: office@cdtrf.ru

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушения при организации и проведении торгов**

**№ 076/10/18.1-1179/2022**

Резолютивная часть решения объявлена 02 декабря 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 07 декабря 2022 года  
Ярославль

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалобы на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия) в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя управления – начальник отдела контроля закупок <...>, члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы <...>.

специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы <...>, с участием:

заявитель – <...> (далее также – <...>, заявитель) – обеспечил личное участие в рассмотрении жалобы представителя по доверенности <...>;

организатор торгов – конкурсный управляющий <...> (далее также – конкурсный управляющий <...>, организатор торгов) – обеспечил личное участие в рассмотрении жалобы представителя по доверенности <...>;

оператор электронной площадки - акционерное общество «Центр дистанционных торгов», представителя не направил, о времени, дате и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев жалобу <...> на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего <...> в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### **у с т а н о в и л а:**

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (исх. № 1 от 22.11.2022; вх. № 14377/22 от 28.11.2022) на действия (бездействие) конкурсного управляющего – <...> при проведении торгов по продаже имущества должника - акционерного общества «Стройтрест» (ИНН 2902042940; ОГРН 1022900836397), признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Архангельской области от 24.04.2017 (резольютивная часть от 18.04.2017) по делу №А05-9336/2016 (сообщение о продаже № 10112494 от 18.11.2022).

**Обжалуемые действия (бездействие)** – проведение торгов с нарушением требований Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), выразившемся в неправомерном размещении сообщения о продаже № 10112494 от 18.11.2022, поскольку, часть выставленного на торги имущества принадлежит, по мнению заявителя, ему на праве собственности, а также третьим лицам; данные действия организатора торгов нарушают права собственников имущества, выставленного на торги, а также права потенциальных покупателей такого имущества.

Организатор торгов не признал нарушений, представил на заседание Комиссии документы и материалы, запрошенные уведомлением Ярославского УФАС России о поступлении жалобы от 29.11.2022 № 10663/22.

#### **Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы, в числе прочих 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 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.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 24.04.2022 (резольтивная часть от 18.04.2017) по делу № А82-10272/2019 акционерное общество «Стройтрест» признано несостоятельным (банкротом); открыто конкурсное производство; конкурсным управляющим утвержден арбитражный управляющий <...>.

Проведение торгов по продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Согласно пунктам 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Исходя из пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 № ГМ/67432/22, 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 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.

На основании изложенного жалоба <...> на действия (бездействие) конкурсного управляющего – <...> при проведении торгов по продаже имущества должника подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

### **В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено следующее.**

18.11.2022 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) ([bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)) конкурсным управляющим <...> размещено сообщение № 10112494 о проведении торгов по продаже имущества должника - акционерного общества «Стройтрест» (ИНН 2902042940; ОГРН 1022900836397), в форме открытого аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене.

Предметом торгов является следующее имущество (лот № 1):

- нежилое здание общей площадью 84,9 м2, кадастровый номер 29:28:110272:46, расположенное по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.18,

- объект недвижимого имущества в составе: причал площадью 934 м2, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:000000:1366, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, остров Чаячий,

- объект недвижимого имущества в составе: сооружение (причал) площадью 2305 м<sup>2</sup>, назначение: погрузочно-разгрузочные работы, кадастровый номер 29:28:110272:43, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, остров Чаячий, проезд Чаячий, д.18,

- объект недвижимого имущества в составе: здание (гаражи с ремонтными, хозяйственными и складскими помещениями) площадью 1221,3 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:61, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.7;

- здание (стояночный бокс на 10 автомашин) площадью 467,3 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:62, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.7А;

- земельный участок площадью 37900 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для эксплуатации гаражей, кадастровый номер 29:28:110270:73, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий,

- объект недвижимого имущества в составе: объект незавершенного строительства площадью 1658 м<sup>2</sup>, назначение: объект незавершенного строительства, кадастровый номер 29:28:110270:44, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.15;

- земельный участок площадью 3426 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для производственной базы (зона ПЗ), кадастровый номер 29:28:110270:74, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий,

- объект недвижимого имущества в составе: здание (механические мастерские производственной базы) площадью 902,3 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:45, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.17;

- здание (механическая мастерская) площадью 751,4 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:46, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.19;

- земельный участок площадью 6969 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для производственной базы (зона ПЗ), кадастровый номер 29:28:110270:75, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий,

- объект недвижимого имущества в составе: здание (административно-бытовые помещения) площадью 723,4 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:42, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11;

- здание (цех изготовления армокаркасов) площадью 1580,8 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:43, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11А; здание (склад) площадью 399,7 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:63, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.9;

- здание (административное здание, корпус 2) площадью 226 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:53, местоположение: Архангельская

область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.3;

- здание (трансформаторная подстанция) площадью 59,6 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:000000:1628, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11;

земельный участок площадью 31008 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для производственной базы (зона ПЗ), кадастровый номер 29:28:110270:76, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий.

02.12.2022 конкурсным управляющим сообщением № 10233677 были внесены изменения в объявление о проведении торгов (сообщение № 10112494 от 18.11.2022), а именно, организатором торгов дополнительно было указано, что «на земельных участках кадастровые номера 29:28:110270:73, 29:28:110270:74, 29:28:110270:75, 29:28:110270:76 находятся в том числе объекты недвижимого имущества, принадлежащие третьим лицам. Более подробную информацию можно получить у конкурсного управляющего (организатора торгов) по телефону».

1. Как указывает заявитель, он считает себя собственником части земельных участков (кадастровые номера 29:28:110270:73, 29:28:110270:74, 29:28:110270:75, 29:28:110270:76), поскольку на данных земельных участках расположены объекты недвижимости, принадлежащие <...> на праве собственности. Также заявитель указывает, что на данных земельных участках расположены объекты недвижимости, принадлежащие третьим лицам на праве собственности, соответственно, части земельных участков (кадастровые номера 29:28:110270:73, 29:28:110270:74, 29:28:110270:75, 29:28:110270:76) также принадлежат на праве собственности третьим лицам.

Организатор торгов не отрицает, что на данных земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие третьим лицам, о чем свидетельствует сообщение № 10233677 от 02.12.2022.

Однако, как указывает организатор торгов земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие <...>, а также третьим лицам, находится в собственности АО «Стройтрест», что подтверждается решением Северодвинского городского суда Архангельской области от 28.10.2020 года по делу № 2-2602/2020, в соответствии с которым данные земельные участки были истребованы из чужого незаконного владения <...> в пользу АО «Стройтрест» (законность вынесенного решения была проверена апелляционной (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 06.04.2021) и кассационной (определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 16.08.2021) инстанциями, в соответствии с которыми решение Северодвинского городского суда Архангельской области от 28.10.2020 года по делу № 2-2602/2020 оставлено без изменения).

Кроме того, факт того, что земельные участки находятся в собственности АО «Стройтрест» свидетельствуют следующие документы, размещенные на сайте ЕФРСБ:

- отчет № 2128/22 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в составе: здание (гаражи с ремонтными, хозяйственными и

складскими помещениями) площадью 1221,3 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:61, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.7; здание (стояночный бокс на 10 автомашин) площадью 467,3 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:62, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.7А; земельный участок площадью 37900 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для эксплуатации гаражей, кадастровый номер 29:28:110270:73, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий» от 19.10.2022;

- отчет № 2129/22 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в составе: объект незавершенного строительства площадью 1658 м<sup>2</sup>, назначение: объект незавершенного строительства, кадастровый номер 29:28:110270:44, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.15; земельный участок площадью 3426 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для производственной базы (зона ПЗ), кадастровый номер 29:28:110270:74, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий» от 19.10.2022;

- отчет № 2130/22 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в составе: здание (механические мастерские производственной базы) площадью 902,3 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:45, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.17; здание (механическая мастерская) площадью 751,4 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:46, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.19; земельный участок площадью 6969 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для производственной базы (зона ПЗ), кадастровый номер 29:28:110270:75, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий» от 19.10.2022;

- отчет № 2131/22 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в составе: здание (административно-бытовые помещения) площадью 723,4 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:42, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11; здание (цех изготовления армокаркасов) площадью 1580,8 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:43, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11А; здание (склад) площадью 399,7 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:63, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.9; здание (административное здание, корпус 2) площадью 226 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:53, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.3; здание (трансформаторная подстанция) площадью 59,6 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:000000:1628, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11; земельный участок площадью 31008 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для производственной базы (зона ПЗ), кадастровый номер 29:28:110270:76, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий» от 19.10.2022.

В составе вышеуказанных отчетов имеются выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, согласно которым единственным собственником

вышеприведенных земельных участков является АО «Стройтрест»; государственная регистрация права собственности произведена 09.02.2022; ограничений прав и обременений объектов недвижимости не зарегистрировано.

Таким образом, выставленные на продажу земельные участки (части земельных участков) не принадлежат на праве собственности <...>, а также иным третьими лицам, единственным собственником данных земельных участков является АО «Стройтрест».

2. Также заявитель указывает, что на продажу выставлено имущество (здание (трансформаторная подстанция) площадью 59,6 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:000000:1628, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11), собственником которого себя считает <...>.

Однако, Комиссией установлено, что данное имущество решением Северодвинского городского суда Архангельской области от 28.10.2020 года по делу № 2-2602/2020 также истребовано из чужого незаконного владения <...> в пользу АО «Стройтрест» (законность вынесенного решения была проверена апелляционной (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 06.04.2021) и кассационной (определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 16.08.2021) инстанциями, в соответствии с которыми решение Северодвинского городского суда Архангельской области от 28.10.2020 года по делу № 2-2602/2020 оставлено без изменения).

Также, в отношении данного имущества проводилась оценка - отчет № 2131/22 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в составе: здание (административно-бытовые помещения) площадью 723,4 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:42, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11; здание (цех изготовления армокаркасов) площадью 1580,8 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:43, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11А; здание (склад) площадью 399,7 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:63, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.9; здание (административное здание, корпус 2) площадью 226 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:110270:53, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.3; здание (трансформаторная подстанция) площадью 59,6 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:000000:1628, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11; земельный участок площадью 31008 м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования – для производственной базы (зона ПЗ), кадастровый номер 29:28:110270:76, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий» от 19.10.2022.

В составе данного отчета имеется указание на то, что данное имущество находится в собственности АО «Стройтрест», ограничений права и обременений объекта недвижимости не зарегистрировано.

Таким образом, выставленные на продажу имущество (здание (трансформаторная подстанция) площадью 59,6 м<sup>2</sup>, назначение: нежилое, кадастровый номер 29:28:000000:1628, местоположение: Архангельская область, г. Северодвинск, проезд Чаячий, д.11) не принадлежит на праве собственности <...>.



единственным собственником данного имущества является АО «Стройтрест»; доказательств обратного заявителем не представлено.

Учитывая вышеизложенное, факт собственности <...> и иных третьих лиц в отношении части имущества, выставленного организатором торгов на продажу, на заседании Комиссии не подтвержден, соответственно, заявителем не доказан факт нарушения со стороны организатора торгов при организации и проведении рассматриваемого аукциона, а также не доказан факт, что права или законные интересы заявителя ущемлены или нарушены в результате порядка организации и проведения таких торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**р е ш и л а:**

признать жалобу <...> (исх. № 1 от 22.11.2022; вх. № 14377/22 от 28.11.2022) на действия (бездействие) конкурсного управляющего – <...> при проведении торгов по продаже имущества должника - акционерного общества «Стройтрест» (ИНН 2902042940; ОГРН 1022900836397), признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Архангельской области от 18.04.2017 по делу №А05-9336/2016 (сообщение о продаже № 10112494 от 18.11.2022) необоснованной.

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

Председатель Комиссии  
>

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>