

Заявитель: Петров Василий  
Васильевич

664528, Иркутский район, р.п.  
Маркова, мкр. Измрудный, ул.  
Иркутская, д. 3

Эл. почта:  
antonivanov210@mail.ru

Организатор торгов:  
конкурсный управляющий  
ООО «ВСП Сервис Иркутск»  
Костин Макар Михайлович

664081, г. Иркутск, а/я 73

Эл. почта: makar.kostin@bk.ru

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 27.06.2022г.

Решение в полном объеме изготовлено 27.06.2022г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Александров В.С. – заместитель руководителя- начальник отдела антимонопольного контроля Иркутского УФАС России;

Члены Комиссии: Счастливецова Ю.А. — заместитель начальника отдела антимонопольного контроля Иркутского УФАС России; Кузнецов Д.Е. — ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Иркутского УФАС России;

при участии представителя организатора торгов — конкурсного управляющего Ивасюка С.Д. - Сухарева А.В. (доверенность);

при участии представителя заявителя Петрова Василия Васильевича (далее — заявитель) — Иванова А.А. (доверенность);

рассмотрев жалобу в порядке, установленном ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области обратился Петров Василий Васильевич с жалобой на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «ВСП Сервис Иркутск» Костина Макара Михайловича при организации и проведении открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «ВСП Сервис Иркутск», сообщение в ЕФРСБ №8656228.

Согласно доводам заявителя на торги был выставлен земельный участок, характеристики которого не соответствуют данным ЕГРН, что является незаконным вводит участников в существенное заблуждение. Также по мнению заявителя, организатор торгов в нарушение закона не приостановил проведение торгов по его требованию до уточнения всех обстоятельств и проведения голосования по вопросу, включенному в повестку собрания кредиторов должника.

Организатор торгов считает жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению, в обосновании своих возражений организатором торгов представлены письменные пояснения.

**Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, письменные возражения организатора торгов, представленные документы, установила следующее.**

Решением Арбитражного суда Забайкальского края от 13.12.2021г. по делу № А78-1335/2021 ООО «ВСП Сервис Иркутск» признано несостоятельным (банкротом) и введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден арбитражный управляющий Костин Макар Михайлович, член Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Организатором торгов по реализации имущества должника ООО «ВСП Сервис Иркутск» выступает конкурсный управляющий Костин Макар Михайлович.

21.04.2022г. организатором торгов опубликовано объявление о проведении электронных торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на электронной торговой площадке (далее - ЭТП) - АО «Новые информационные сервисы» (сайт: <http://nistp.ru/>, адрес: 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, ИНН 7725752265, КПП 770401001, ОГРН 1127746228972) по продаже имущества, находящегося в залоге у ПАО Сбербанк:

Лот №1 : Нежилое здание общей площадью 1 387.8 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 38:36:000018:18877, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 189/1. Земельный участок площадью 2356 кв.м., категория земель населенных пунктов вид разрешенного использования: условно разрешенный вид использования: объекты придорожного сервиса, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, кадастровый номер 36:36:000018:19796, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 189/1.

Начальная цена 37 850 000,00руб.

Шаг аукциона составляет 5% от начальной стоимости лота.

Торги состоятся 08.06.2022 г., начало в 10:00 ч. (время московское).

Петров В.В., ознакомившись с указанной информацией, подал жалобу в антимонопольный орган.

Как указывает заявитель в жалобе, в соответствии с соглашением №010-64-1026120 о перераспределении земельных участков от 02.09.2020 г. Должник и Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Иркутска достигли соглашения о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000018:19796 и земель, находящихся в государственной собственности (п. 2.1). Перераспределение осуществляется на основании согласия на заключение соглашения о перераспределении земельных участков от 12.12.2019 г. №505-70-26293/19, выданного КУМИ Администрации г. Иркутска в соответствии с проектом межевания территории. планировочного элемента П-03-

10, утвержденного постановлением Администрации города Иркутска от 21.01.2019 г. № 031-06-3819 (п. 2.1.1.).

На момент заключения соглашения образован земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 2 687 кв.м., кадастровый номер 38:36:000018:23853, включающий территорию площади 331 кв.м., с видом разрешенного использования "предпринимательство", расположенный по адресу: г. Иркутск, ул. Баррикад.

Плата за увеличение площади земельного участка составляет 331 кв.м.. в результате перераспределения и образования составляет 256 468, 56 руб.

Таким образом, в результате заключения данного соглашения характеристики земельного участка изменены, площадь земельного участка увеличена. Участок, который реализуется на торгах, де-юре не существует, его характеристики не соответствуют данным ЕГРН.

Петровым В.В. как представителем учредителей в связи с наличием вышеназванного соглашения об увеличении площади земельного участка в адрес конкурсного управляющего была направлена заявка на включение дополнительных вопросов в повестку собрания кредиторов.

Голосование по вышеназванному вопросу напрямую влияет на характеристики и стоимость предмета торгов, однако конкурсный управляющий, как пояснил заявитель, приостанавливать открытый аукцион или отменять его до уточнения всех обстоятельств отказался, несмотря на указание в заявке соответствующего требования.

По мнению заявителя, организатор торгов обязан был приостановить торги до голосования кредиторами на указанном собрании, далее, в случае согласования оплаты, оплатить соглашение, провести кадастровые работы, провести новую оценку, утвердить новое положение о торгах.

Рассмотрев доводы жалобы, Комиссия Иркутского УФАС приходит к следующим выводам.

В силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

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.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Согласно абз. 2, 3 п. 4 ст. 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 случае разногласий** между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, **по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога**, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве **вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд**, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Как установлено Комиссией Иркутского УФАС 06 апреля 2022 года в адрес конкурсного управляющего поступило утверждённое **Положение о порядке сроках и условиях реализации залогового имущества ООО «ВСП Сервис Иркутск»**, находящегося в залоге у конкурсного кредитора ПАО Сбербанк (далее - Положение).

Указанные сведения опубликованы в ЕФРСБ за № 8551278 от 06.04.2022. При этом, состав и описание лотов, а также начальная цена реализации имущества **соответствуют утвержденному залоговым кредитором ПАО Сбербанк Положению.**

В установленный законом срок, с 06.04.2022 по 21.04.2022 от кредиторов и иных участвующих в деле о банкротстве лиц **возражений относительно представленного Положения не поступило.**

Таким образом, исходя из требования закона, действуя разумно и добросовестно, в соответствии с публикацией в ЕФРСБ № 8656228 от 21.04.2022 конкурсный управляющий приступил к мероприятиям по реализации названного залогового имущества: на 08.06.2022 г. 10:00 назначено проведение электронных торгов недвижимым имуществом Должника, являющимся предметом залога в пользу ПАО "Сбербанк России" в соответствии с договором ипотеки № 858608IYNKUQ1Y0GL2UZ2WI/I01 от 25.04.2019, в редакции дополнительного соглашения от 01.04.2020.

Кроме того, у организатора торгов **отсутствует установленная законом обязанность приостанавливать проведение торгов** в указанном заявителем случае, не иначе как на основании решения суда либо на основании предписания уполномоченного органа.

Также, на момент принятия решения Комиссией Иркутского УФАС было установлено, что определением арбитражного суда Забайкальского края от 06.06.2022 г. (опубликованном на сайте суда 07.06.2022г.) по делу А78-1335/2021 **приняты обеспечительные меры о приостановлении вышеуказанных электронных торгов.**

Торги конкурсным управляющим приостановлены, о чем опубликованы сведения в ЕФРСБ 07.06.2022 года № 8950224, и на торговой площадке.

Таким образом, конкурсный управляющий исполнял свои обязанности в полном соответствии с требованиями ст. 138 Закона о банкротстве.

Учитывая изложенное, Комиссия Иркутского УФАС приходит к выводу об отсутствии в действиях конкурсного управляющего нарушения процедуры и порядка организации и проведения торгов.

Комиссия антимонопольного органа, исследовав все представленные документы, пояснения сторон, пришла к выводу о

наличии правовых оснований для признания жалобы заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Петрова Василия Васильевича на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «ВСП Сервис Иркутск» Костина Макара Михайловича при организации и проведении открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «ВСП Сервис Иркутск», сообщение в ЕФРСБ №8656228, необоснованной;
2. Копию решения направить сторонам по жалобе.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

В.С. Александров

Ю.А. Счастливецва

Д.Е. Кузнецов

## Члены Комиссии

2022-6582(1)

5