

## РЕШЕНИЕ

по жалобе <...> (вх. № 018003 от 13.10.2020 г., вх. № 018281 от 16.10.2020 г.)

«29» октября 2020 г.

г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

### Заместитель председателя Комиссии:

<...>., заместитель руководителя Управления;

### Члены Комиссии:

<...>., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов, посредством видеоконференцсвязи, после объявленного перерыва, без участия сторон (надлежащим образом уведомлены),

рассмотрев жалобу Саакян И.В. (вх. № 018003 от 13.10.2020 г., вх. № 018281 от 16.10.2020 г.) (далее – заявитель) на действия арбитражного управляющего Постол М.В. (далее – организатор торгов) при организации и проведении торгов:

-лот № 1: нежилые здания: назначение: гараж, компрессорная, площадь 57,9 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:45; административное, площадь 3602,5 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:43; здание РМЦ, площадь 490,5 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:44; проходная, площадь 14,0 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:51; производственное здание, площадь 3465,6 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:46; производственное здание, площадь 3540,5 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:40; внешний водопровод в здании типографии, протяженность 278 п.м.; внешняя канализация, протяженность 230 п.м.; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под типографией, площадь 6565,0 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:3; адрес объектов: г.Ставрополь, ул.Спартака, 8;

-лот №2: нежилые здания: назначение: летний дом, площадь 47,6 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0201000:1153; летний дом, площадь 43,1 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0201000:1152; летний дом, площадь 45,8 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0201000:1154; летний дом, площадь 45,3 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0203002:274; летний дом, площадь 46,6 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0201000:1155; летний дом, площадь 47,6 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0201000:1158; адрес объектов: Краснодарский край, г.Анапа, ст-ца Благовещенская, Б/О "Ставрополье"; право краткосрочной аренды земельного

участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации базы отдыха «Ставрополье», площадь 1059,0 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0203002:360, адрес: Краснодарский край, г.Анапа, ст-ца Благовещенская, ул.Прибрежная (идентификационный номер сообщения на сайте ЕФРСБ № 5335848).

### **УСТАНОВИЛА:**

16.10.2020 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба заявителя на действия Организатора торгов в лице арбитражного управляющего, доводы которой сводятся к следующему:

-организатор торгов неправомерно не указал в тексте сообщения о проведении торгов сведения о наличии обременений реализуемого имущества;

-цена продажи права краткосрочной аренды земельного участка по лоту № 2 не соответствует цене, содержащейся в отчете об оценке имущества.

Организатор с доводами жалобы не согласен, представил возражения, а также необходимые для рассмотрения жалобы документы.

**Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, к полномочиям антимонопольного органа отнесено, в том числе рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Обязательность проведения торгов по продаже имущества должника установлена статьей 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Из системного толкования указанных выше норм следует, что продажа имущества должника осуществляется в обязательном порядке путем проведения торгов, следовательно, антимонопольный орган, согласно положениям статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, компетентен рассматривать жалобы на нарушения,

допущенные при проведении таких торгов. Данная позиция подтверждается судебной практикой (дела № А78-4877/2012, А27-8217/2012, А55-9783/2012, А60-14102/2013, А65-5818/2013, А23-591/2013, А19-5627/2013, А12-4550/2013), а также Постановлением Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 г. № 17974/13.

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, и в печатном органе по месту нахождения должника (ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве).

В сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия; требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги; условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток; начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона. 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 (далее также – ЕФРСБ) без опубликования в официальном издании (ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве).

Сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации по результатам проведенного регулирующим органом конкурса между редакциями печатных изданий (ч. 1 ст. 28 Закона о банкротстве).

Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола. Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (ч. 12 ст. 110 Закона о банкротстве).

Согласно ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием закрытой формы представления предложений о цене предприятия заявка на участие в торгах может содержать предложение о цене предприятия, не подлежащее разглашению до начала проведения торгов.

К заявке на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов:

выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

В случае проведения закрытых торгов к заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества и указанным в сообщении о проведении торгов.

При проведении конкурса заявка на участие в торгах должна содержать обязательство заявителя исполнять условия конкурса.

Представленная организатору торгов заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также направляется заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки на указанный в ней адрес электронной почты заявителя.

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене предприятия до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

Заявка на участие в торгах должна быть подписана электронной подписью заявителя.

Не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьёй.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются: наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов; предложения о цене предприятия, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой

формы представления предложений о цене предприятия; результаты рассмотрения предложений о цене предприятия, представленных участниками торгов; наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену предприятия по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене предприятия в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия); наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов; обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем (ч. 15 ст. 110 Закона о банкротстве).

**2.** Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 02.06.2020г. по делу № А63-14214/2017 АО «Издательско-полиграфическая фирма «СТАВРОПОЛЬЕ» (355035, г. Ставрополь, ул. Спартака, 8, ИНН 2634064294, ОГРН 1052600253628) признано несостоятельным (банкротом), ведена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Постол Максим Владимирович.

**2.1.** В части довода о том, что организатор торгов неправомерно не указал в тексте сообщения о проведении торгов сведения о наличии обременений реализуемого имущества, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

В соответствии с п. 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно п. 4.5 Проекта договора купли-продажи имущества, являющегося частью Документации, покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего договора ему известно о наличии обременения в отношении продаваемого Имущества – запрета на совершение регистрационных действий. После заключения настоящего договора и исполнения Покупателем обязательства по оплате стоимости Имущества в полном объеме на условиях настоящего договора Стороны обязуются осуществить все необходимые действия по снятию указанного обременения. Покупатель не имеет права предъявлять к Продавцу требования о выплате каких-либо убытков и компенсаций, связанных с наличием на момент заключения настоящего договора указанного обременения.

В силу того, что Проект договора купли-продажи является частью Документации по спорным торгам, а Документация о проведении торгов оценивается исходя из всех отраженных в ней положений, Организатор торгов отразил и опубликовал сведения о наличии обременения в отношении реализуемого имущества.

На основании изложенного, в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения Закона о банкротстве, в связи с чем, указанный довод Заявителя

признан Комиссией Пермского УФАС необоснованным.

**2.2.** В части довода о том, что цена продажи права краткосрочной аренды земельного участка по лоту № 2 не соответствует цене, содержащейся в отчете об оценке имущества, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

Согласно Положению о продаже спорного имущества, утвержденного собранием кредиторов АО «ИПФ «Ставрополье» 17.08.2020 г., начальная цена продажи имущества составляет 3 592 000 руб. 00 коп., в которую включена стоимость права краткосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации базы отдыха «Ставрополье», площадь 1059,0 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0203002:360, адрес: Краснодарский край, г.Анапа, ст-ца Благовещенская, ул.Прибрежная в размере 2 495 000 руб. 00 коп. Указанная информация также подтверждается представленными в материалы дела письмами ООО «Регион-Эксперт», проводившим оценку спорного имущества, от 04.08.2020 г. и 26.08.2020 г.

На основании изложенного, Организатор торгов отразил в сообщении о проведении торгов достоверные сведения о цене реализуемого имущества, в связи с чем, в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения Закона о банкротстве.

Таким образом, указанный довод Заявителя также признан Комиссией Пермского УФАС необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> (вх. № 018003 от 13.10.2020 г., вх. № 018281 от 16.10.2020 г.) (далее – заявитель) на действия арбитражного управляющего Постол М.В. (далее – организатор торгов) при организации и проведении торгов:

-лот № 1: нежилые здания: назначение: гараж, компрессорная, площадь 57,9 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:45; административное, площадь 3602,5 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:43; здание РМЦ, площадь 490,5 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:44; проходная, площадь 14,0 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:51; производственное здание, площадь 3465,6 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:46; производственное здание, площадь 3540,5 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:40; внешний водопровод в здании типографии, протяженность 278 п.м.; внешняя канализация, протяженность 230 п.м.; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под типографией, площадь 6565,0 кв.м., кадастровый номер <...> :12:030205:3; адрес объектов: г.Ставрополь, ул.Спартака, 8;

-лот №2: нежилые здания: назначение: летний дом, площадь 47,6 кв.м., кадастровый номер <...> :37:0201000:1153; летний дом, площадь 43,1 кв.м.,

кадастровый номер <...> :37:0201000:1152; летний дом, площадь 45,8 кв.м.,  
кадастровый номер <...> :37:0201000:1154; летний дом, площадь 45,3 кв.м.,  
кадастровый номер <...> :37:0203002:274; летний дом, площадь 46,6 кв.м.,  
кадастровый номер <...> :37:0201000:1155; летний дом, площадь 47,6 кв.м.,  
кадастровый номер <...> :37:0201000:1158; адрес объектов: Краснодарский  
край, г.Анапа, ст-ца Благовещенская, Б/О "Ставрополье"; право  
краткосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли  
населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации базы  
отдыха «Ставрополье», площадь 1059,0 кв.м., кадастровый номер <...>  
:37:0203002:360, адрес: Краснодарский край, г.Анапа, ст-ца  
Благовещенская, ул.Прибрежная (идентификационный номер сообщения  
на сайте ЕФРСБ № 5335848) необоснованной.

2. Предписание не выдавать.

**Заместитель председателя Комиссии**

<...>

**Члены Комиссии**

<...>

<...>

**Примечание.** Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.