

**Заявителю:**

< >

**Организатору торгов:**

Конкурсному управляющему ООО < >

**ЭТП:**

ЗАО «Сбербанк-АСТ»

E-mail: bankrotstvo@sberbank-ast.ru

**Должнику:**

ООО < >

**Заинтересованному лицу:**

< >

## РЕШЕНИЕ

по делу № 384-18/03 АЗЖ

13.11.2018

г. Орёл

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), в составе: председателя Комиссии – < >; членов Комиссии: < > (далее – Комиссия),

в присутствии:

организатора торгов < > (далее – Организатор торгов),

представителя должника – < > (далее – Должник),

представителя заинтересованного лица – < > (далее – Заинтересованное лицо),

заявителя – < > – до объявления перерыва, после перерыва не явился, извещен надлежащим образом (далее – Заявитель),

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя поступившую в Орловское УФАС России 23.10.2018 (вх. №№ 274, 275) на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов (извещение № 3064658, далее - Торги) по продаже имущества Должника на сайте ЭТП в сети Интернет <http://www.sberbank-ast.ru> (далее - Жалоба),

#### УСТАНОВИЛА:

В жалобе Заявителя указано, что при организации и проведении Торгов были допущены нарушения законодательства, а именно: 1) Организатором торгов не исполнено предписание, выданное комиссией Орловского УФАС России по результатам рассмотрения дела № 360-18/03 АЗЖ; 2) прием задатков для участия в Торгах осуществляется на расчетный счет < >, а не на специальный расчетный счет должника для приема задатков; 3) не подтвержден статус социально значимого имущества, реализуемого на Торгах; 4) Торги проводятся без учета мнения иных кредиторов Должника.

24.10.2018 уведомление № 384-18/03 АЗЖ о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а так же Жалоба, были размещены на сайте антимонопольного органа – Орловского УФАС России <http://www.orel.fas.gov.ru>, а так же направлены в адреса лиц участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 384-18/03 АЗЖ было назначено на 01.11.2018.

01.11.2018 Комиссией было принято решение об объявлении перерыва в заседании до 13.11.2018.

13.11.2018 в ходе заседания Комиссии Организатор торгов пояснил, что жалобу Заявителя считает необоснованной, поскольку действовал в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия, заслушав пояснения Заявителя, Организатора торгов, Должника и Заинтересованного лица, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим **ВЫВОДАМ**.

1. Согласно 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.

Указанной нормой ограничен предмет жалобы, подлежащей рассмотрению в рамках процедуры, установленной статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции».

В предмет жалобы могут входить: действия (бездействия) при организации торгов; действия (бездействия) при проведении торгов; действия (бездействия) при заключении договоров по результатам торгов.

Указанная статья содержит исчерпывающие случаи рассмотрения антимонопольным органом жалобы и не подлежит расширительному толкованию.

Таким образом, довод Заявителя о неисполнении Организатором торгов предписания от 15.10.2018 № 360-18/03 АЗЖ не может быть предметом рассмотрения дела по статье 18.1 Закона «О защите конкуренции».

2. В соответствии с пунктом 40.2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23 июля 2009 № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» для обеспечения исполнения обязанности должника (в том числе гражданина) по возврату задатков, перечисляемых участниками торгов по реализации имущества должника, внешний или конкурсный управляющий по аналогии с пунктом 3 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон «О банкротстве») открывает отдельный банковский счет должника.

В договоре такого банковского счета должника указывается, что денежные средства, находящиеся на этом счете, предназначены для погашения требований о возврате задатков, а также для перечисления суммы задатка на основной счет должника в случае заключения внесшим его лицом договора купли-продажи имущества должника или наличия иных оснований для оставления задатка за должником.

Требования участника торгов о возврате задатка с указанного отдельного счета удовлетворяются только в пределах уплаченной им суммы задатка; остальные же его требования (об уплате второй суммы задатка и о возмещении убытков - пункт 2 статьи 381 Гражданского Кодекса Российской Федерации) удовлетворяются в общем порядке в четвертой очереди текущих требований.

Согласно пункту 3 статьи 138 Закона «О банкротстве» конкурсный управляющий открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии с настоящей статьей (специальный банковский счет должника).

В ходе заседания Комиссии установлено, что в извещении о проведении Торгов указан расчетный счет Организатора торгов, а не специальный банковский счет должника. Данное обстоятельство Организатором торгов не оспаривается.

Довод Организатора торгов о невозможности открытия специального счета по причине смена паспорта Комиссией не принимается, поскольку Организатор торгов знал (должен был знать) о необходимости открытия специального счета и должен был сделать это заблаговременно; обстоятельства связанные с заменой паспорта не являются основаниями, позволяющими игнорировать и/или не исполнять требования пункта 3 статьи 138 Закона «О банкротстве».

Организатор торгов сообщил, что специальный счет должника был открыт 31.10.2018, однако на момент рассмотрения дела в извещении о проведении торгов указан расчетный счет Организатора торгов.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение пункта 3 статьи 138 Закона «О банкротстве».

Следовательно, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

3. Согласно пункту 4 статьи 132 Закона «О банкротстве» социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации и иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, а также объекты, в отношении которых

заключены соглашения о государственно-частном партнерстве, объекты, в отношении которых заключены соглашения о муниципально-частном партнерстве, продаются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

Обязательными условиями конкурса по продаже указанных объектов являются обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование указанных объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств.

Продажа объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации осуществляется с соблюдением требований, установленных пунктом 4 статьи 110 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 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 случае продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Пунктом 5 статьи 110 Закона «О банкротстве» установлено, что продажа предприятия осуществляется путем проведения конкурса в случае, если в отношении этого предприятия покупатель должен выполнять условия, установленные решением собрания кредиторов

или комитета кредиторов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В извещении о проведении Торгов указано: «Обязательные условия конкурса: Социально значимые объекты реализуются в составе лотов № 1 и № 3. Покупатель обязан обеспечивать надлежащее содержание и использование социально значимых объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств.

Объект культурного наследия реализуется в составе лота № 2. Обязательным условием конкурса по лоту 2 является обязанность победителя конкурса осуществлять следующие действия:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;
- 5) соблюдать установленные статьей 5.1 настоящего Федерального закона требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и

лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии;

9) обеспечивать доступ к объекту культурного наследия в целях реализации права граждан на доступ к культурным ценностям, популяризации объекта культурного наследия, использования его при осуществлении научной, культурно-просветительной, образовательной, туристской, экскурсионной и (или) религиозной деятельности;

10) а также иные обязанности собственника объекта культурного наследия, предусмотренные действующим законодательством и охранным обязательством от 20.06.2017 г. № 76».

Аналогичные требования установлены в Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО < >, находящегося в залоге < >.

Кроме того, на обозрение Комиссии Организатором торгов был представлен паспорт объекта культурного наследия на «трехэтажный корпус солдатских казарм в составе комплекса Артиллерийских казарм инженерного управления Казанского военного округа».

Таким образом, у Организатора торгов имелись основания, а также подтверждающая документация для применения специальных норм статьи 132 Закона «О банкротстве».

Следовательно, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

4. Согласно 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.

Указанной нормой ограничен предмет жалобы, подлежащей рассмотрению в рамках процедуры, установленной статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции».

В предмет жалобы могут входить: действия (бездействия) при организации торгов; действия (бездействия) при проведении торгов; действия (бездействия) при заключении договоров по результатам торгов.

Указанная статья содержит исчерпывающие случаи рассмотрения антимонопольным органом жалобы и не подлежит расширительному толкованию.

Таким образом, довод Заявителя о том, что на дату размещения Организатором торгов сообщения об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога ряд кредиторов ООО «Самара-Центр» не установлены в реестре требований кредиторов не может быть предметом рассмотрения в рамках статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу < > обоснованной в части.
2. Приостановление проведения Торгов отменить.
3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленного нарушения порядка организации и проведения Торгов не выдавать в связи с выдачей предписания об аннулировании Торгов по делу № 360-18/03, и его оспариванием в Арбитражном суде Орловской области в рамках дела № А48 – 9401/2018
4. Передать материалы дела № 384-18/03 АЗЖ должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.