

## Решение № 055/10/18.1-1233/2021

### о признании жалобы необоснованной

21.12.2021

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – Заявитель, <...>) на действия финансового управляющего <...> – <...> (далее – Организатор торгов, финансовый управляющий) при проведении торгов по продаже имущества должника <...> посредством аукциона (номер торгов на ЕФРСБ 7682177) (далее – аукцион, торги),

в присутствии <...> (личность удостоверена паспортом), представителя <...> – <...> (личность удостоверена паспортом, доверенность 55 АА № 2526511),

в присутствии представителя финансового управляющего – <...> (личность удостоверена паспортом, доверенность 55 АА № 1508991),

#### УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 07.12.2021 № 11914), который полагает, что финансовым управляющим при проведении торгов были нарушены положения статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В своей жалобе Заявитель указывает, что информационное сообщение о проведении торгов не содержит существенной информации о преимущественном праве покупки <...> выставленного на торги имущества по стоимости, определенной по результатам торгов.

Более того, в сообщении о проведении торгов не отражен тот факт, что на земельном участке, входящем в состав лота, имеется имущество, принадлежащее <...> – весовая и административное здание.

Из чего Заявитель делает вывод, что участники торгов в результате нарушения финансовым управляющим части 4 статьи 20.3, части 10 статьи 110 Закона о банкротстве лишены существенной информации о порядке проведения торгов и наличии третьего лица (<...>), имеющего право преимущественной покупки 1/2 доли имущества, реализуемого в ходе торгов, а также информации о том, что на земельном участке, входящем в состав лота, имеется имущество, принадлежащее <...> – весовая и административное здание.

На основании изложенного, Заявитель просит:

- признать действия (бездействие) финансового управляющего не соответствующими требованиям части 4 статьи 20.3, части 10 статьи 110 Закона о банкротстве и нарушающими публично-правовой порядок Российской Федерации по организации и проведению торгов;
- выдать финансовому управляющему обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение порядка организации и проведения торгов, а именно: включить в сообщения, размещенные в ЕФРСБ и на электронной торговой площадке «Электронные системы Поволжья» по адресу в сети Интернет el-torg.com, существенные условия по определению победителя торгов, а именно, разъяснив потенциальным участникам торгов наличие третьего лица, имеющего право преимущественной покупки 1/2 доли выставленного на торги имущества по цене, определенной по результатам торгов, и наличие на земельном участке, входящем в состав лота имущества, принадлежащего <...> – весовая и административное здание;
- рассмотреть вопрос о привлечении виновного лица – финансового управляющего к административной ответственности, предусмотренной Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

На заседании Комиссии 15.12.2021 и 21.12.2021 Заявитель поддержала доводы, изложенные в жалобе <...> (вх. от 07.12.2021 № 11914), уточнив, что финансовым управляющим нарушен абзац одиннадцатый части 10 статьи 110 Закона о банкротстве (не указан порядок и критерии выявления победителя торгов). Также на заседании Комиссии 15.12.2021 <...> устно был заявлен дополнительный довод о наложении Первомайским районным судом города Омска обеспечительных мер в виде ареста 1/2 доли в праве общей собственности на объект недвижимости – подъездные железнодорожные пути общей протяженностью 380 м., расположенные по адресу: город Омск, улица Казахстанская, 30 от стрелки № 3 до ГФ-3, кадастровый номер 55:36:000000:151230. ФГБУ «ФКП Росреестра» запрещено совершать регистрационные действия в отношении вышеуказанного имущества. Однако, данные обстоятельства не нашли отражения в сообщении о проведении торгов, что нарушает требования статьи 110 Закона о банкротстве.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 09.12.2021 № 05-12022 финансовым управляющим представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 13.12.2021 № 12121).

В своих письменных пояснениях финансовый управляющий указала, что аукцион организован в соответствии с судебными актами, утвердившими порядок продажи имущества должника, а также требованиями действующего законодательства. Сообщение о проведении торгов содержит все сведения, предусмотренные частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве. Основания для удовлетворения жалобы Заявителя отсутствуют.

3. На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 15.12.2021 в рассмотрении жалобы <...> был объявлен перерыв. Рассмотрение дела № 055/10/18.1-1233/2021 назначено на 21.12.2021.

Письмом Омского УФАС России от 15.12.2021 № 05-12185 у финансового управляющего были затребованы письменные пояснения относительно довода <...> об отсутствии обязательной информации о реализуемом имуществе – наличии обеспечительных мер в сообщении о проведении торгов и нарушении Закона о банкротстве.

20.12.2021 в Омское ФАС России поступило дополнение к письменным пояснениям финансового управляющего (вх. № 12342), в которых последняя отмечает, что все сведения, предусмотренные статьей 110 Закона о банкротстве, в сообщении о проведении аукциона указаны. На момент публикации сообщения о проведении торгов у Организатора торгов отсутствовала информация о наложении каких-либо обеспечительных мер в виде запрета на проведение торгов. Процессуальные основания обжалования действий (бездействия) Организатора торгов, предусмотренные статьей 18. Закона о защите конкуренции, у <...> отсутствуют.

4. Из представленных финансовым управляющим материалов Комиссией установлено, что решением Арбитражного суда Омской области от 18.01.2017 по делу № А46-13756/2016 <...> признан несостоятельным (банкротом). В отношении <...> введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 по делу № А46-13756/2016 (с учетом изменений, внесенных постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2021 по делу № А46-13756/2016) утверждено Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества <...>.

17.11.2021 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве было опубликовано сообщение о торгах № 7682177.

Согласно сообщению № 7682177 по лоту № 1 реализации подлежит:

– сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки № 3 до ГФ-3, протяженностью 380 м.;

– право аренды (пользования) до 18.03.2033 г. земельным участком, находящимся в государственной собственности, расположенным в г. Омске и относящимся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе г. Омска. Площадь участка: 42 963 кв.м.;

– забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102.

Начальная цена 7 025 000,00 рублей.

Прием заявок на участие в торгах производится электронной площадкой ООО «Электронные системы Поволжья» в соответствии с регламентом ее работы. Дата и время начала подачи заявок – 18.11.2021 00 час. 00 мин. московского времени. Дата и время окончания приема заявок – 23.12.2021 06 час.00 мин. московского времени.

Дата проведения аукциона – 27.12.2021.

5. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из

следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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 18.07.2011 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган в порядке, предусмотренном данной статьей, лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Обращение иных лиц (лиц, не подавших заявки на участие в торгах) с жалобой в антимонопольный орган возможно при условии, что *допущены нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.*

Поскольку федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган, установлен порядок рассмотрения жалоб (части 1, 3 статьи 18.1, пункты 3.1, 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции) и в законе не содержится изъятий в отношении торгов, проводимых в ходе проведения банкротных процедур, следовательно, антимонопольный орган полномочен рассматривать жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, в том числе финансового управляющего.

В силу части 1 статьи 1 Закона о банкротстве данный Закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

В соответствии с частью 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X Закона о банкротстве, регулируются главами I – III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

Частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве установлено, что после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном частями 3-19 статьи 110 и частью 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Как указывалось выше, определением Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 по делу № А46-13756/2016 (с учетом изменений, внесенных постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2021 по делу № А46-13756/2016) утверждено Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества <...> (далее – Положение).

Согласно пунктам 7.2, 7.3 раздела 7 Положения первые торги проводятся с учетом порядка, установленного в разделах 1-6 Положения.

Срок проведения первых торгов – не позднее 60 рабочих дней с даты вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Омской области, утвердившего порядок продажи имущества.

В соответствии с Положением, Законом о банкротстве в ЕФРСБ финансовым управляющим было опубликовано сообщение о проведении торгов № 7682177 по продаже имущества должника <...> посредством аукциона.

Частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлены требования к содержанию сообщения о продаже имущества должника.

Так, 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 вносятся 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.

Сведения о наличии у третьего лица преимущественного права покупки 1/2 доли имущества, реализуемого в ходе торгов, в числе требований к сообщению о продаже имущества должника частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве не предусмотрены.

Комиссия, проанализировав сообщение о проведении торгов № 7682177, полагает, что оно содержит в себе все сведения, предусмотренные частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в том числе порядок и критерии выявления победителя торгов.

Относительно наличия у Заявителя преимущественного права покупки  $\frac{1}{2}$  доли имущества, реализуемого в ходе торгов, Комиссия отмечает, что сообщение о проведении торгов № 7682177, опубликованное в ЕФРСБ, отражает информацию о том, что продаваемое имущество признано совместно нажитым в браке общим имуществом бывших супругов <...> и <...> и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Размер доли в праве собственности на продаваемое имущество у <...> и у <...> составляет по  $\frac{1}{2}$  доли за каждым. Имущество продается в соответствии со статьей 213.26 Закона о банкротстве, определением Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 по делу № А46-13756/2016, постановлением Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 29.09.2021 по делу № А46-2996/2017.

Сообщение о проведении торгов № 006059, опубликованное на сайте электронной площадки ООО «Электронные системы Поволжья», помимо информации о проведении торгов, проекта договора купли-продажи, проекта договора о задатке содержит судебные акты первой и апелляционной инстанций, утвердивших Положение, судебный акт кассационной инстанции. Данными судебными актами признано наличие у <...> преимущественного права покупки  $\frac{1}{2}$  доли имущества, реализуемого в ходе торгов.

Таким образом, соответствующая информация о преимущественном праве <...>, по мнению Комиссии, также была доведена финансовым управляющим до сведения потенциальных участников аукциона.

Не находит своего подтверждения и довод Заявителя о нарушении финансовым управляющим части 10 статьи 110 Закона о банкротстве ввиду неуказания в сообщении о проведении торгов информации о наличии обеспечительных мер, поскольку в силу части 19 статьи 110 Закона о банкротстве такая информация должна содержаться в проекте договора купли-продажи.

Так, в проекте договора купли-продажи имущества, размещенном вместе с сообщениями № 7682177, № 006059, указано, что: «в рамках рассмотрения иска в Первомайском районном суде города Омска по делу № 2-1168/2020 наложены обеспечительные меры на долю в «Железнодорожном пути», принадлежащую <...>».

Относительно довода Заявителя о неуказании в сообщении о проведении торгов информации, что на земельном участке, входящем в состав лота, имеется имущество, принадлежащее <...> – весовая и административное здание, Комиссия отмечает следующее.

03.07.2019 финансовый управляющий обратилась в Кировский районный суд г. Омска с исковым заявлением о признании совместно нажитым в браке имущества бывших супругов <...> и <...>, в том числе:

– самовольного строения (весовая) с оборудованием весовой площадки, расположенного на земельном с кадастровым номером 55:36:190102:0087;

– самовольного нежилого строения в виде административно-бытового комплекса, расположенного на земельном с кадастровым номером 55:36:190102:0087.

21.08.2019 Кировский районный суд г. Омска вынес решение по делу № 2-3460/2019, которым частично удовлетворил исковые требования финансового управляющего.

Как усматривается из вышеуказанного судебного акта, в судебном заседании <...> пояснила, что «после расторжения брака ею возведена весовая с пристроем, приобретено оборудование весовой площадки, возведен административный бытовой корпус».

Исследовав и оценив доказательства сторон, Кировский районный суд г. Омска пришел к выводу, что самовольные постройки: весовая с пристроем и административный бытовой корпус не являются совместно нажитым имуществом бывших супругов <...> в результате чего отказал в удовлетворении исковых требований финансового управляющего в этой части.

В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

В пункте 1.4 договора аренды № ДГУ-К-13-532 от 29.01.2008 указано целевое назначение продаваемого имущественного права – аренды участка: для производственных целей, под сооружение.

Таким образом, земельный участок сдан в аренду <...> не под строительство на нем объектов недвижимости, а только для производственных целей, для эксплуатации расположенного на нем сооружения – железнодорожного пути.

<...> до настоящего времени не произвела действия, направленные на узаконивание вышеуказанных самовольных построек. Об этом свидетельствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.07.2021 (что также не оспаривалось <...> на заседаниях Комиссии).

Кроме того, в ответе на заявление финансового управляющего о проведении проверки в отношении законности самовольного возведения <...> нежилых строений: весовой с пристроем и бытового административного корпуса, Департамент имущественных отношений Администрации г. Омска (далее – Департамент) 16.07.2021 (№ исх-ДИО/6565) указал, что по информации, предоставленной <...>, размещенные на участке нежилые строения: весовая с пристроем и административный бытовой хозяйственный корпус являются временными вспомогательными постройками и не являются объектами капитального строительства, соответственно, разрешения Департамента на их возведение и последующая регистрация как объекта недвижимости, не требуется. Отнесение вышеуказанных построек к некапитальным строениям также подтверждается и представленным <...> в Департамент заключением ООО «Академия инжиниринга» № 146-5-2-Аи (далее – Заключение), из которого усматривается, что расположенные на арендованном земельном участке весовая с пристроем и бытовой хозяйственный корпус не являются объектами капитального строения (письмо Департамента от 28.09.2021 № исх-ДИО/12978).

На странице 7 Заключения указано, что сооружения не имеют фундамента, стеновые панели установлены на неукрепленный грунт, прочной связи с землей нет, конструктивные характеристики позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба и без изменения основных характеристик, а на странице 8 Заключения сделан вывод о том, что эти объекты являются некапитальными.

Вышеуказанные постройки также не могут являться вспомогательными в силу пункта 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, части 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, у Комиссии отсутствуют основания для удовлетворения довода Заявителя о необходимости указания в сообщении о проведении торгов информации о наличии на земельном участке, входящем в состав лота, имущества, принадлежащего <...>.

По мнению Комиссии, <...>, как собственник самовольно возведенного имущества, не лишена возможности в любой момент самостоятельно распорядиться принадлежащими ей вышеуказанными временными разборными строениями, в том числе демонтировать их, продать, либо переместить их в иное место с целью дальнейшего использования

самостоятельно либо сдать в аренду и пр.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу <...> на действия финансового управляющего <...> – <...> при проведении торгов по продаже имущества должника <...> посредством аукциона (номер торгов на ЕФРСБ 7682177).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 09.12.2021 № 05-12022.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>