

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб 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 либо 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 № 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 (далее - Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии: <....>;

Членов Комиссии: <....>; <....>;

в отсутствие организатора торгов- арбитражного управляющего <....>, уведомленного надлежащим образом; при участии заявителя гр.Ш, рассмотрев жалобу,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области с жалобой обратился гр.Ш. на действия организатора торгов: арбитражного управляющего <....>, по проведению торгов посредством публичного предложения, идентификационный номер торгов № 6151-ОТПП, лот №2, в связи с допущенным, по мнению заявителя, нарушением при организации и проведении торгов.

Жалоба рассмотрена в порядке, установленном ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Согласно представленным письменным пояснениям организатора торгов, оспариваемая заявителем, процедура проведена с нарушением Закона о банкротстве, в связи с чем договор с заявителем не может быть заключен.

**Комиссия, исследовав все имеющиеся в деле материалы, доводы жалобы, возражения организатора торгов, установила следующее.**

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 14.04.2016 года по делу № А19-7144/2015 ООО «ИркутскСтройГрад» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 14.04.2016 конкурсным управляющим ООО «ИркутскСтройГрад» утверждён арбитражный управляющий <....>.

27.06.2018г. на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение о проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника - ООО «ИркутскСтройГрад» (сообщение №2809184).

Аналогичное объявление было размещено 28.06.2018 года на электронной торговой площадке по продаже имущества должников «Аукционы Сибири» (идентификационный номер торгов: 6151-ОТПП).

Организатором торгов выступал конкурсный управляющий.

Предмет торгов - лот №2 составило следующее имущество: недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Горная, 12: 1) Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: под эксплуатацию трёх существующих индивидуальных жилых домов со служебно-хозяйственными строениями, общая площадь 1624 кв. м. кадастровый номер <...> :36:000021:2098, 2) Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 71 кв.м., инв. № 25:401:001:020158400, лит. Б, условный № 38-38-01/089/2005-287, 3) Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 134,8 кв.м., инв. № 25:401:001:020158410, лит. В, условный № 38-38-01/104/2007-600, 4) Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 190,6 кв.м., инв. № 25:401:001:020158390, лит. А, условный № 38-38-01/105/2007-288. Обременение лота - объекты культурного наследия.

29.08.2018г. на электронной торговой площадке по продаже имущества должников «Аукционы Сибири» организатором торгов были подведены итоги торгов по продаже имущества

должника - ООО «ИркутскСтройГрад», в соответствии с которыми заявитель был признан победителем данных торгов, как участник, который, представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное предложение о цене имущества должника в размере 3 113 113,00 рублей (НДС не облагается), которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Согласно протоколу № 6151-ОТПП/2/2 от 29.08.2018г., победителем по лоту № 2 признан гр.Ш., о чем 31.08.2018г. в официальных источниках размещена информация.

Согласно ч. 16 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что организатором торгов не исполнены обязательства, предусмотренные ч. 16 ст. 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), в связи с чем жалоба заявителя является обоснованной.

Вместе с тем, комиссией антимонопольного органа установлено иное нарушение в действиях организатора торгов.

В соответствии с п. 4 ст. 132 Закона о банкротстве социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном ст. 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 ч. 4 ст. 110 настоящего Федерального закона.

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 Законом об объектах культурного наследия 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.

Согласно ч. 4.1 ст. 132 Закона о несостоятельности (банкротстве), в случае, если социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации или объекты коммунальной инфраструктуры не были проданы в порядке, установленном [пунктом 4](#) настоящей статьи, дальнейший порядок их продажи устанавливается собранием кредиторов или комитетом кредиторов, в том числе посредством проведения новых торгов, посредством публичного предложения в порядке, установленном [статьей 139](#) настоящего Федерального закона, или приглашения делать оферты в течение тридцати дней с даты опубликования соответствующего сообщения.

При этом участники торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, а также лица, направившие оферту, обязаны принять на себя обязательство заключить с органами местного самоуправления соглашение об исполнении условий, указанных в [пункте 4](#) настоящей статьи.

Из вышеизложенного следует, что в силу ч.4 ст. 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 состав лота №2 (недвижимое имущество, расположенное по адресу г. Иркутск, ул. Горная, 12) входило недвижимое имущество, являющееся объектом культурного наследия, что подтверждается охранными обязательствами.

Следовательно, организатором торгов допущено нарушение формы проведения торгов, регламентированной ч. 4., ч. 4.1 ст. 132, ч. 4 ст. 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), в связи с проведение торгов в форме открытого аукциона.

Комиссией антимонопольного органа также установлено, что проект договора, а также информационное сообщение о торгах по лоту № 2 не содержит обязательную информацию об обязательных условиях конкурса к которым в данном случае относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Законом об объектах культурного наследия 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.

В связи с установлением в действиях организатора торгов нарушения порядка проведения процедуры, в том числе нарушения формы проведения торгов, комиссия антимонопольного органа, пришла к выводу о наличии правовых основания для выдачи обязательного для исполнения предписания.

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

#### РЕШИЛА:

1.Признать жалобу гр. Ш. на действия организатора торгов: арбитражного управляющего <....>, по проведению торгов посредством публичного предложения, идентификационный номер торгов № 6151-ОТПП, лот №2, обоснованной.

2.Признать организатора торгов- арбитражного управляющего <....>, нарушившим ч. 4, ч.16 ст. 110, ч. 4, ч. 4.1 ст. 132 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002г.

3.Выдать организатору торгов арбитражному управляющему <....>. предписание об устранении выявленных нарушений путем аннулирования процедуры торгов № 6151-ОТПП по лоту № 2, (извещение № 77032663619, сообщение на сайте ЕФРСБ № 2809184) в течение 3 рабочих дней с момента получения копии решения и предписания, о чем незамедлительно представить в Иркутское УФАС России информацию.

4.Копию решения и предписания направить сторонам по жалобе.

Председатель Комиссии <....>

Члены Комиссии <....>

<....>

ПРЕДПИСАНИЕ № 261/18

.Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб 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 либо 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 № 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 (далее - Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии: <....>;

Членов Комиссии: <....>; <....>;

руководствуясь пунктом 3<sup>1</sup> части 1 статьи 23, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения № 1158/18 от 05.10.2018г. (ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Арбитражному управляющему <....> устранить выявленные нарушения порядка организации и проведения торгов, путем аннулирования процедуры торгов № 6151-ОТПП по лоту № 2, (извещение № 77032663619, сообщение на сайте ЕФРСБ № 2809184) в течение 3 рабочих дней с момента получения копии решения и предписания.
2. Об исполнении предписания незамедлительно направить в Иркутское УФАС информацию.

Председатель Комиссии <....>

Члены Комиссии <....>

<....>