

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-21466/2021 о нарушении  
процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.12.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение  
процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя УФНС России по г.  
Москве, ООО «Легалгрупп», конкурсного управляющего «...» (лично) и  
представителя;

в отсутствие представителей ООО «Аукционы Федерации», Управления  
Росреестра по Москве, извещенных надлежащим образом о дате, месте и  
времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России  
от 01.12.2021 № ЕО/73303/21;

рассмотрев жалобу УФНС России по г. Москве (далее — Заявитель) на действия  
ООО «Легалгрупп» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по  
продаже имущества должника (сообщение № 7661426, лот № 1, № 7674104 далее -  
Торги) (далее - Жалоба),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006  
№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия  
Организатора торгов при проведении Торгов.

Согласно доводам жалобы, Заявитель оспаривает условия проведения Торгов и  
правомерность действий Организатора торгов в ходе их проведения.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные

возражения.

Конкурсный управляющий (далее — КУ) также представил позицию.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Жалоба принята по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 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 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, 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 правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании,

определенном Правительством Российской Федерации.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Комиссией установлено, что сообщение о проведении торгов № 7661426 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 15.11.2021. Настоящее сообщение изменено сообщением № 7674104 от 15.11.2021.

Предмет Торгов.

Лот № 1: административно-складской комплекс 15 386 кв. м., назначение: нежилое здание, 4-этажный, г. Москва, п. «Мосрентген», пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, адрес объекта: г. Москва, п. «Мосрентген», пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25, кад. номер 50:21:0120203:920; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, адрес объекта: г. Москва, п. «Мосрентген», пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25, кад. номер 50:21:0120203:91.

Начальная цена: 396 000 000,00 руб.

Задаток: 7,00 %.

Вид торгов: Публичное предложение.

Дата и время начала подачи заявок: 26.07.2021 13:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 30.11.2021 13:00.

Форма подачи предложения о цене: Открытая.

В жалобе заявлено 5 доводов.

Довод № 1.

Заявитель указывает на нарушение своих прав, связанных ценой реализации недвижимого имущества.

Комиссия отмечает следующее.

Заявитель заявку на участие в Торгах не подавал, конкурсным кредитором ООО «Ресурсинвест» в рамках дела № А41-49403/2017 не является.

Согласно информации КУ, в настоящий момент рассмотрение заявления о включении в реестр требований кредиторов ООО «Ресурсинвест» (далее -

Должник) отложено на 26.01.2022.

Между тем, Комиссия обращает внимание, что тот факт, что в настоящий момент рассматривается заявление уполномоченного органа о включении в реестр требований кредиторов ООО «Ресурсинвест» сам по себе не может свидетельствовать о том, что реализация имущества Должника нарушает права и законные интересы уполномоченного органа, так как реализация имущества осуществляется исключительно после включения имущества в конкурсную массу Должника, проведения его оценки (в случае если она обязательна), а также утверждения начальной цены и Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Ресурсинвест».

В рассматриваемом случае довод жалобы относится к спорам гражданско-правового характера.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

В свою очередь, в соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В рассматриваемом случае антимонопольный орган не располагает компетенцией по осуществлению контроля за порядком включении в реестр требований кредиторов Должника.

На основании изложенного, Комиссия оставляет данный довод без рассмотрения.

Также, по мнению Заявителя, реализуемые недвижимые объекты являются частью единого административно-складского комплекса, зарегистрированного за ООО «Ресурсинвест».

Комиссия установила следующее.

Реализация имущества в порядке статьи 110 Закона о банкротстве была определена единственным конкурсным кредитором Должника.

В свою очередь, конкурсным кредитором Должника было принято решение о реализации всего имущества, которое принадлежит ООО «Ресурсинвест», а также на реализацию которого не наложены обеспечительные меры.

Комиссия также отмечает, что Заявителем не представлены обстоятельства, свидетельствующие, что реализуемые объекты являются частью одного имущественного комплекса.

Более того, данный довод жалобы также относится к спорам гражданско-правового характера.

Как указано ранее, согласно части 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет

суд, арбитражный суд или третейский суд.

В связи с чем представляется, что подобный спор должен подлежать рассмотрению в судебном порядке.

Таким образом, Комиссия также оставляет данный довод без рассмотрения.

Кроме того в своей жалобе Заявитель указывает, что торги инициированы подконтрольным к конечному бенефициару лицом и проводятся в его интересах.

Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 11 статьи 110 Закона о банкротстве, 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.

Организатор торгов подчеркивает, что заявки допущенных к торгам участников «...» и ООО «УК «ПРАГМА КАПИТАЛ» содержали заверение об отсутствии заинтересованности по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему.

При рассмотрении заявок действует презумпция добросовестности участника Торгов, если иное, то есть несоответствие или недостоверность указанных участником в заявке сведений, не выявлены и не доказаны лицом, сомневающимся в достоверности таких сведений.

Каких-либо оснований сомневаться в достоверности представленных в ней сведений у Организатора торгов не имелось, неопровержимыми доказательствами недостоверности таких сведений последний не располагал.

Также Комиссия обращает внимание, что указанное Заявителем лицо заявку на участие в торгах не подавало, победителем торгов не признавалось.

При этом Комиссия отмечает, что доводы об аффилированности, сговоре не могут быть рассмотрены в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с чем Комиссия оставляет данный довод без рассмотрения.

Также, по мнению Заявителя, ускоренный процесс реализации имущества Должника при наличии ограничений создает монополистические условия для его реализации в пользу отдельных заинтересованных лиц.

Комиссия отмечает, что Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в определении от 17.06.2014 № ВАС-7402/14 указал, что целью проведения публичного предложения после дважды не состоявшихся торгов является реализация имущества по постоянно снижающейся цене для полного или частичного погашения требований кредиторов и завершения процедуры конкурсного производства, срок проведения которой ограничен 6 месяцами и может продлеваться лишь в исключительных случаях.

Обратный подход не отвечает требованиям разумности, поскольку необоснованно увеличивает сроки реализации имущества должника с сомнительной ликвидностью, продажа которого оказалась невозможной на первоначальных и повторных торгах по причине отсутствия покупательского интереса, что увеличивает расходы на проведение процедуры конкурсного производства и нарушает имущественные права кредиторов.

Данная позиция также отражена в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 19.05.2016 № 309-КГ16-4200, от 27.07.2015 № 310-КГ15-9228, от 11.07.2017 № 306-КГ17-8041.

Комиссия также обращает внимание, что фактически Заявитель выражает несогласие с порядком реализации имущества должника, утвержденным собранием кредиторов.

Положение о порядке реализации имущества должника было утверждено собранием кредиторов ООО «Ресурсинвест» в ходе конкурсного производства. Организатор торгов указывает, что решение собрания не оспаривалось, никто из заинтересованных лиц не обращался в суд за разрешением разногласий по поводу порядка реализации имущества.

Вместе с тем, рассмотрение споров, возникающих в ходе процедур банкротства, относится к компетенции суда и не входит в полномочия антимонопольного органа.

Таким образом, данный довод жалобы также относится к спорам гражданско-правового характера.

Комиссия вновь отмечает, что, согласно части 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

В связи с изложенным, Комиссия также оставляет данный довод без рассмотрения.

Помимо этого Заявитель указывает, что не подтверждено наличие ограничений (дефектов), на которые ссылается Организатор торгов в сообщении.

Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ, 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.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что в рамках исполнения договора № 48 возмездного оказания услуг по проведению электронных торгов от 01.04.2021 заказчик (ООО «Ресурсинвест») обязался предоставлять исполнителю (организатору торгов) перечень выставляемого на торги имущества со всеми установленными ценами, описанием и размерами задатков в соответствии с пунктом 2.3.1.

Как указывает Организатор торгов, в соответствии с пунктом 2.3.8 договора № 48

возмездного оказания услуг по проведению электронных торгов от 01.04.2021 вся ответственность за достоверность сведений об продаваемом имуществе, а также за наличие, состояние и сохранность продаваемого имущества несет сам заказчик. Также заказчик несет ответственность за достоверность документов, на основании которых продается имущество и за достоверность сведений, указанных в таких документах.

Комиссия также обращает внимание, что Организатор торгов не может обладать большей, чем собственник имущества, информацией о фактическом состоянии имущества и имеющихся ограничениях в использовании.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности по данному доводу жалобы.

В свою очередь Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действия Организатора торгов помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

Резюмируя вышеизложенное, Комиссия на основании полной и всесторонней оценки представленных доказательств в их совокупности и взаимосвязи приняла решение о признании жалобы необоснованной в части доводов № 3 и № 5, в остальной части - об оставлении без рассмотрения.

Руководствуясь пунктом частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу УФНС России по г. Москве (ИНН: 7710474590; ОГРН: 1047710091758) на действия ООО «Легалгрупп» (ИНН: 7725373669; ОГРН: 1177746478810) при проведении Торгов необоснованной в части довода о том, что Организатором не подтверждено наличие ограничений (дефектов), в остальной части — оставить без рассмотрения.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 01.12.2021 № ЕО/73303/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

