

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 58а тел. 50-31-55

### РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1–266/2022

Резолютивная часть решения оглашена 04.07.2022 года

В полном объёме решение изготовлено 07.04.2022 года г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

«...»

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf» в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 072/10/18.1–266/2022 по жалобе «...» (далее также – Заявитель) на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего «...» (далее также – Организатор торгов, Конкурсный управляющий) по продаже имущества должника посредством публичного предложения, сообщение в ЕФРСБ № 8434187 (далее также – Торги),

*в присутствии Заявителя – «...» представил паспорт гражданина РФ),*

*в отсутствие Организатора торгов, о дате, времени и месте рассмотрения жалобы надлежащим образом уведомлённого,*

### УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 25.05.2022 (вх. № 2741/22) поступила жалоба «...» на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего «...» по продаже имущества должника посредством публичного предложения, сообщение в ЕФРСБ № 8434187.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, в части 17 которой закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу: <https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases>.

В соответствии с частями 11, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено письмо (исх. № ИВ/1703/22 от 26.05.2022 г.) о приостановлении соответствующих Торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Торгах о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

Так, из доводов жалобы Заявителя следует, что в сообщении о проведении Торгов имеются расхождения в части размещения сведений о фактической площади реализуемого имущества, а именно:

- по лоту №1 – общая площадь помещения составляет 446,3 кв.м, из которых фактическая площадь нежилого помещения - 277,6 кв. м., а оставшиеся - 168,7 кв.м относятся к местам общего пользования;

- по лоту №7 - общая площадь помещения составляет 718,9 кв.м., из которых фактическая площадь реализуемого помещения - 389,7 кв. м., а оставшиеся - 329,2 кв.м. относятся к помещениям общего пользования.

Организатор торгов с жалобой не согласился, пояснил, что реализация имущества должника осуществлялась в соответствии с определением Арбитражного суда Тюменской области (далее также – АС ТО) по делу №А70-12839/2016 от 09.02.2021 г., вступившим в законную силу. Кроме того, Организатор торгов дополнительно пояснил, что в производстве у Тюменского УФАС России находилась жалоба ИП «...» аналогичного содержания, по итогам рассмотрения которой было принято решение признать жалобу необоснованной (решение по делу №072/10/18.1-25/2022 от 14.04.2022).

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы и сведения, рассмотрев доводы жалобы Заявителя, возражения Конкурсного управляющего, установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве, Закон), 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 объёме требования кредиторов.

Согласно пункту 1 статьи 124 Закона о банкротстве, принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечёт за собой открытие конкурсного производства.

Так, определением АС ТО от 21.11.2016 г., по делу №А70-12839/2016 в отношении ЗАО «...», далее также – Должник, была введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утверждена «...» (ИНН 550110312343).

Определением АС ТО от 22.05.2017 г. по делу №А70-12839/2016 в отношении Должника была введена процедура внешнего управления, внешним управляющим была утверждена «...», решением АС ТО от 28.05.2019 г. по делу №А70-12839/2016 ЗАО «...» было признано несостоятельным(банкротом), в отношении него была введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим была утверждена «...» (ИНН 550110312343).

Залоговым кредитором ОАО АКБ «...» 25.03.2020 г., было утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «...» (далее также – Положение).

Пунктом 1 статьи 126 Закона о банкротстве установлено, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой 7 данного Закона. При этом, продажа имущества должника, как следует из статьи 109 Закона о банкротстве, является одной из мер, направленных на восстановление платежеспособности должника, признанного банкротом и осуществляемой исключительно путём проведения торгов, что обуславливает обязательность реализации имущества только таким способом в случае принятия соответствующего решения собранием (комитетом) кредиторов либо арбитражным управляющим.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами ГК РФ, статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве, а также Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, ..., утв. приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 (далее – Порядок).

На основании пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве, после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Закона, с учетом особенностей, установленных статьей 139.

Согласно пункту 3 статьи 110 Закона о банкротстве, при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

В силу пункта 3 статьи 111 Закона о банкротстве, продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат, в том числе и имущественные права (дебиторская задолженность).

В соответствии с абзацем 2 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия (имущества) и сообщение о результатах проведения торгов.

Согласно п.10 ст.110 Закона о банкротстве, извещение о проведении торгов по реализации имущества должника, в том числе должно содержать сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом должника.

Абзацем 1 пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве определено, что в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключён с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

В соответствии с п.1 Положения в состав имущества, обремененного залогом ОАО АКБ «...», входит:

*«Нежилое строение общей площадью 3809,5 кв.м., расположенное по адресу: г.Тюмень, ул. Республики, д.33.*

*помещение площадью 446,3 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5195, этаж №1, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул. Республики д.33;*

*помещение площадью 314,2 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5196, этаж №2, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул.Республики д.33;*

*помещение площадью 562,6 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5197, этаж №3, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул.Республики д.33;*

*помещение площадью 563,4 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5198, этаж №4, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул.Республики д.33;*

*помещение площадью 564,7 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5199, этаж №5, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул.Республики д.33;*

*помещение площадью 353,1 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5200, этаж №6, расположенное по адресу: г.Тюмень, ул.Республики д. 33;*

*подвал площадью 718,9 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5193, расположенный по адресу: г.Тюмень, ул. Республики, д.33;*

*места общего пользования, площадью 85,5 кв.м.(этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, этаж №5), кадастровый номер 72:23:0217001:5194;*

*места общего пользования, площадью 77,5 кв.м. (этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, этаж №5), кадастровый номер 72:23:0217001:5201;*

*места общего пользования, площадью 123,3 кв.м. (этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, этаж №5), кадастровый номер 72:23:0217001:5202».*

Определением АС ТО от 09.02.2021 г. по делу №А70-12839/2016 разрешены разногласия между конкурсным кредитором ООО «...» и залоговым кредитором ОАО АКБ «...».

Пункты 1,2,4 Положения, а также Приложение №1 к Положению были изложены в

редакции конкурсного кредитора ООО «...».

Так, на основании Определения АС ТО от 09.02.2021 г. по делу №А70-12839/2016(далее также – Определение АС ТО), перечень имущества Должника, подлежащий реализации, сформирован следующим образом:

«- лот №1 - помещение площадью 446,3 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5195, этаж №1, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок стоимостью 112975 692 рубля 44 копеек (с НДС);

- лот №2 - помещение площадью 314,2 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5196, этаж №2, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок стоимостью 57 092 570 рублей 88 копеек (с НДС);

- лот №3 - помещение площадью 562,6 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5197, этаж №3, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок стоимостью 95 162 097 рублей 22 копеек (с НДС);

- лот №4 - помещение площадью 563,4 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5198, этаж №4, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок стоимостью 95 285 152 рублей 22 копеек (с НДС);

- лот №5 - помещение площадью 564,7 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5199, этаж №5, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок стоимостью 72 604 352 рублей 53 копеек (с НДС);

- лот №6 - помещение площадью 353,1 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5200, этаж №6, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д. 33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок стоимостью 29 181 480 рублей 72 копеек (с НДС);

- лот №7 - подвал площадью 718,9 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5193, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Республики, д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок стоимостью 96 920 018 рублей 31 копеек (с НДС)» далее также – Имущество.

В остальной части утверждено Положение в редакции конкурсного кредитора ОАО АКБ «...».

Следовательно, сведения об имуществе Должника и его составе были установлены Определением АС ТО.

Следует отметить, что ООО «...» обжаловала в АС ТО Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «...» в связи с выявленными в Положении кадастровыми ошибками, а именно были неверно установлены границы нежилых помещений, сформированы места общего пользования на

первом этаже, отсутствует полноценный доступ к лифту, лестничным клеткам, холлу первого этажа и иным местам общего пользования.

Вместе с тем, определением АС ТО от 11.04.2022 г. по делу №А70-12839/2016 Положение в редакции, утвержденной Определением АС ТО, осталось без изменений, законность которого, в свою очередь, подтверждена постановлением 8 ААС от 28.06.2022 г.

Таким образом, сведения об имуществе Должника и его составе были установлены Определением АС ТО, законность которого была подтверждена определением АС ТО от 11.04.2022 г. и постановлением 8 ААС от 28.06.2022 г.

Комиссией Тюменского УФАС России в ходе исследования материалов дела было установлено следующее.

Так, по результатам торгов (аукционов) по продаже имущества должника, назначенных на 07.09.2021 г. (сообщение ЕФРСБ №7049067 от 27.07.2021 г.) и назначенных на 21.12.2021 г. (сообщение ЕФРСБ №7592672 от 03.11.2021 г.), имущество Должника не было продано по причине отсутствия заявок.

В этой связи, во исполнение п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве, Организатором торгов объявлена продажа имущества посредством открытого публичного предложения (сообщение в ЕФРСБ № 8434187 от 21.03.2022 г.).

Согласно размещенному в ЕФРСБ извещению о проведении публичного предложения № 8434187 от 21.03.2022 г., общий срок подачи заявок установлен с 21.03.2022 10:00 по 08.06.2022 00:00. При этом, весь указанный период состоит из 7 интервалов продолжительностью 37 календарных дней первый период и каждый последующий 7 календарных дней.

Так, в сообщении в ЕФРСБ № 8434187 от 21.03.2022 г., зафиксировано, что на Торги было выставлено следующее имущество:

*«- лот №1 - помещение площадью 446,3 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5195, этаж №1, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок. Начальная цена 86 098 707 рублей 32 копейки;*

*- лот №2 - помещение площадью 314,2 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5196, этаж №2, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок. Начальная цена 43 510 213 рубля 96 копеек;*

*- лот №3 - помещение площадью 562,6 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5197, этаж №3, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок. Начальная цена 72 522 977 рублей 54 копейки;*

*- лот №4 - помещение площадью 563,4 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5198, этаж №4, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок. Начальная цена 72 616 757 рублей 25 копеек;*

- лот №5 - помещение площадью 564,7 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5199, этаж №5, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок. Начальная цена 65 343 917 рублей 27 копеек;

- лот №6 - помещение площадью 353,1 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5200, этаж №6, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Республики д. 33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок. 22 239 188 рублей 92 копейки;

- лот №7 - подвал площадью 718,9 кв.м., кадастровый номер 72:23:0217001:5193, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Республики, д.33, включая места общего пользования, и право на общую долевую собственность на земельный участок. 73 862 687 рублей 71 копейка».

Вместе с тем, Комиссией Тюменского УФАС России установлено, что формирование лотов для продажи имущества должника с учетом включения в них мест общего пользования, в том или ином виде может повлиять на количество заявок, поданных для участия в проводимых публичных процедурах (аукцион, продажа имущества должника посредством публичного предложения), ввиду неопределенности возможности использования указанных в извещении мест будущим собственником нежилых помещений в здании.

При этом, отсутствие или минимальное количество заявок, поданных на участие в Торгах, напрямую влияет на эффективность проводимых публичных процедур.

В рассматриваемом случае, Конкурсный управляющий при продаже имущества Должника руководствовался Положением о продаже имущества должника, утвержденным Определением АС ТО, законность которого была подтверждена определением АС ТО от 11.06.2022 г. и постановлением 8 ААС от 28.06.2022 г.

Следовательно, Организатором торгов были соблюдены требования по размещению всей необходимой информации по продаже имущества, в том числе по составу продаваемого имущества.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что в обжалуемых Заявителем действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения требований действующего законодательства РФ по проведению данных торгов, соответственно, жалоба «...» удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего «...» по продаже имущества должника посредством публичного предложения, сообщение в ЕФРСБ № 8434187, необоснованной.

«...»

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение

может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.