

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-13004/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.07.2021 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 «...» лично,

в отсутствие представителей «...», ООО «ЮТЕНДЕР», извещенных надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России от 26.07.2021 № ЕО/44086/21,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия «...» (далее — Организатор торгов) при проведении при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6699865, далее - Торги),

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 считает неправомерными действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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, закупочной 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть

обжалованы 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.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке:  
<https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

В уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению содержалась информация о том, что в случае отсутствия технической возможности, а также при наличии иных объективных причин невозможности рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи, стороны вправе подать ходатайство об очном рассмотрении жалобы, оформленное надлежащим образом. Указанное ходатайство должно быть направлено не позднее 15:00 (по московскому времени) рабочего дня, предшествующего дню рассмотрения жалобы на электронные почты [to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru), [to77-torgi.mufas@fas.gov.ru](mailto:to77-torgi.mufas@fas.gov.ru).

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало. Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы без представителей сторон.

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 Управления установлено, что сообщение о проведении Торгов опубликовано на

сайте ЕФРСБ опубликовано на ЕФРСБ 31.05.2021, номер сообщения 6749150.

Предметом Торгов является нежилое помещение общей площадью 103 кв. м., лит. А1; КД № 58:29:03:812:115:0:0:А1/1/10, нежилое помещение общей площадью 390,6 кв. м., лит. А, КД № 58:29:03:812:115:0:0, нежилое помещение общей площадью 346,7 кв. м., лит. А2, КД № 58-58-01/070/2005-015, земельный участок категория – земли населен. пунктов, общей площадью 1 511,0 кв. м., КД № 58:29:3007013:7. Начальная цена лота № 1 - 14 641 949,25 руб.

Заявитель оспаривает следующее: «Предметом торгов является недвижимое имущество в виде трех нежилых помещений и земельного участка категория – земли населенных пунктов общей площадью 1 511,0 кв. м. на сумму 16 461 949,25 руб. Однако на указанном земельном участке имеется еще одно нежилое помещение площадью 52,8 кв. м, с кадастровым номером 58:29:3007013:142 (здание котельная-бойлерная), но в выставленных на торги документах отсутствует информация о наличии данного помещения, отсутствует наличие каких-либо обременений на земельном участке, не выделена часть земельного участка, расположенная под указанным нежилым помещением. Согласно пункту 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. Абзацем вторым пункта 4 статьи 449 предусмотрено, что извещение должно содержать указание на собственника (правообладателя) имущества».

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения.

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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве установлены особенности реализации имущества являющегося предметом залога, а именно: продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в Арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого Арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Таким образом, начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Залоговым кредитором 18.03.2020 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Заявителя, являющегося предметом залога АО «Россельхозбанк» (далее – Положение), в котором начальная цена продажи вышеназванного имущества (4 объектов) – лота №1 определена в размере 16 268 832,50 руб.

Согласно редакции Положения, на Торги посредством публичного предложения выставляется следующее имущество:

№ лота	№ п/п	Наименование и основные характеристики Имущества (кадастровый/заводской номер, площадь земельного участка/объекта недвижимого имущества, назначение Имущества, иные реквизиты/сведения об Имуществе)	Местонахождение	Номер договора залога с Банком	Начальная цена продажи Лота с публичных торгов, руб.	Минимальная цена продажи (цена отсечения) Лота, руб.
1	1	Нежилое помещение, общей площадью 103 кв.м., лит.А1			1 113 449,85	742 299,90
	2	Нежилое помещение, общей площадью 390,6 кв.м., лит.А		121501/0006-7.3 от 20.04.2012	4 226 249,70	2 817 499,80
	3	Нежилое помещение, общей площадью 346,7 кв.м., лит.А2	г. Пенза, ул. Терновского, д. 115	141500/0149-7.2 от 13.11.2014	3 753 749,70	2 502 499,80
	4	Земельный участок категория – земли населен. пунктов, общей площадью 1 511,0 кв.м., кадастровый номер 58:29:3007013:7		последующий залог	5 548 500,00	3 699 000,00
		ИТОГО			14 641 949,25	9 761 299,50

В свою очередь, Заявителем подавалось заявление о разрешении разногласий, возникших между должником и кредитором, требования которого обеспечены залогом.

В соответствии с определением АС Пензенской области от 12.01.2021 по арбитражному делу № А49-15034/2018 суд отказал в удовлетворении заявления «...» о разрешении разногласий, возникших между должником и кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества должника, и об утверждении начальной цены реализации имущества, обеспечивающего требования АО «Россельхозбанк», в размере 26 500 000 руб.

Таким образом, на Торги выставлено имущество в соответствии с редакцией положения о реализации имущества являющегося предметом залога в редакции залогового кредитора, согласно положениям статьи 138 Закона о банкротстве. Основные характеристики реализуемого имущества в рамках Положения, в свою очередь, отображены в сообщении о проведении торгов.

Также Комиссия отмечает, что прием заявок в рамках настоящей торговой процедуры окончен, заявки отсутствуют и торги признаны несостоявшимися.

Комиссия обращает особое внимание, что статьями 110, 111, 138, 139 Закона о банкротстве предусмотрен механизм реализации имущества должника в условиях конкурсного производства, обеспечивающий максимально возможные конкурентные условия реализации имущества должника с целью получения максимальной выручки с целью удовлетворения требований кредиторов - реализация имущества должника на открытых торгах с установлением начальной продажной цены исходя из отчета оценщика. Реализация имущества в таких условиях максимально направлена на получение реальной рыночной стоимости путем соблюдения условий отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции.

Таким образом, основной обязанностью на процедуре реализации имущества является скорейшая реализация недвижимого имущества должника, включенного в состав конкурсной массы, за счет чего происходит пополнение конкурсной массы. Денежные средства, полученные от реализации недвижимого имущества в последствии будут распределены между конкурсными кредиторами, включенными в реестр требований кредиторов Заявителя, что является главным результатом процедуры реализации имущества.

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 связи с наличием всей необходимой информации по Торгам, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение положений Закона о защите конкуренции и признает жалобу Заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Закупки, наложенные письмом Московского УФАС России от 26.07.2021 № ЕО/44086/21.

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