

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 077/07/00-6243/2022 о нарушении**

**процедуры торгов и порядка заключения договоров**

**26.04.2022**

**г. Москва**

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

Председательствующего:

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей от (...), АУ (...),

рассмотрев жалобу (...) (далее также - Заявитель) на действия АУ (...) (далее также — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 8412079, лот № 3, 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 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, 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 18.07.2011 № 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) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

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. Кроме того, 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.

Согласно пункту 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.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 30.08.21 (резольютивная часть объявлена 17.08.21) по делу №А40-252441/20-8-406 «Б» ООО «ПЭМ-СТН» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден (...).

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 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.

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.

17.03.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве было опубликовано сообщение о проведении Торгов № 8412079 (далее — Сообщение).

Предметом лота № 3 является

Земельный участок, кадастровый номер 27:22:0051310:31, площадь 5870.00 кв. м., адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д. 14;

Земельный участок, кадастровый номер 27:22:0051310:33, площадь 1002.00 кв. м., адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская;

Земельный участок, кадастровый номер 27:22:0051310:37, площадь 504.00 кв. м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д. 16ll.;

Здание (Нежилое здание), кадастровый номер 27:22:0051310:44, площадь 3032.30 кв. м., адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д. 14;

Здание (Нежилое здание), кадастровый номер 27:22:0051310:52, площадь 99.60 кв. м., адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д. 16, корп. 3; Здание (Нежилое здание), кадастровый номер 27:22:0051310:51, площадь 391.30 кв. м., адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д. 16;

Сооружение (сооружения коммунального хозяйства, сети водоснабжения), кадастровый номер 27:22:0000000:4915, протяженность 43 м., адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре,

земельный участок с кадастровым номером 27:22:0000000:4744 от точки подключения в существующем водопроводном колодце по ул. Уральской в северо-восточном направлении, до производственной базы, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 27:22:0051310:31 по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д. 14.

Заявитель в своей жалобе указывает, что площадь здания с

кадастровым номером 27:22:0051310:44 - 3032,30 кв. м., указанная Организатором торгов, не соответствует действительной площади здания в соответствии с планом кроватного цеха №1 от 2001 года, что вводит в заблуждение участников торгов.

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

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в

установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Как установлено на заседании Комиссии, оспариваемая площадь имущества указана в Положении о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества ООО «ПЭМ-СТН».

Таким образом, площадь имущества, указанная в сообщении о проведении торгов, соответствует площади, указанной в Положении о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества ООО «ПЭМ-СТН».

На заседании Комиссии Организатор также представил договор №2 1/05 от 21.05.2014, согласно которому ООО «ПЭМ-СТН» приобрело у ООО «Заказ», в т.ч. Здание (Нежилое здание), по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Уральская, д. 14, площадью 3032.30 кв. м..

Кроме того, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.04.2022, представленной Организатором торгов, площадь оспариваемого объекта 3032.3 кв.м.

Представитель Организатора отметил, что оснований не доверять правоустанавливающим документам у конкурсного управляющего не

имеется, обязанность осуществлять контрольные обмеры недвижимости перед ее продажей у конкурсного управляющего отсутствует, и кроме того повлечет дополнительные расходы по проведению обмеров, что в условиях банкротства является неразумным экономически нецелесообразны.

Комиссия также отмечает, что в сообщении предусмотрен порядок ознакомления с имуществом: «...Заявки для ознакомления с имуществом принимаются на электронную почту: e-mail: nataliyasviridova@gmail.com, Осмотр имущества в рабочие дни с 11-00 до 16-00 по месту его нахождения по предварительной записи, телефон: +7 (903) 276-17-28. Время по тексту московское...».

Таким образом, любой участник вправе ознакомиться с данным имуществом и получить необходимую информацию.

В связи с чем Комиссия признает жалобу необоснованной.

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 действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, 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, наложенные письмом Московского УФАС России от 21.04.2022 № НП/22194/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.