

## РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1698/2020

01 сентября 2020 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

....

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу Индивидуального предпринимателя Окулова на действия Конкурсного управляющего ... и организатора торгов ООО «Солярис» при проведении открытого конкурса по реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» (№ извещения 5214488 на сайте [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru)),

в отсутствие: ...

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба Индивидуального предпринимателя Окулова ... (вх. 15236э от 21.08.2020г., 15232э от 21.08.2020г.) на действия Конкурсного управляющего ... и организатора торгов ООО «Солярис» при проведении открытого конкурса по реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» (№ извещения 5214488 на сайте [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru)).

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.02.2019 г. по делу №А45-10393/2017 должник - Общество с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» (ОГРН 1045402463831, ИНН 5406277570, 630559, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Кольцово, 12 А) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 07.10.2019 г. по делу А45-10393/2017 конкурсным управляющим утвержден ....., член Ассоциации арбитражных управляющих «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТОВ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036; 630132, г. Новосибирск, ул. Советская, 77в).

В целях исполнения решения суда и реализации имущества должника ООО «Компания Холидей» организатор торгов — ООО «Солярис», выставил на торги имущество должника:

Здание. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, .... Земельный участок. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, .... Залог - ООО «Грос Ритейл». Ограничения (обременения): Долгосрочный договор аренды с ООО «Элемент-Трейд». Срок аренды - 10 лет. Система видеонаблюдения, Система кондиционирования Neoclima NS/NU-60BA8.

Извещение о проведение торгов/Объявление о торгах в ЕФРСБ №5214488 опубликовано 16.07.2020, опубликовано на сайте ЭТП <https://bankrot.cdtrf.ru/>; дата публикации в официальном издании 18.07.2020 г.; дата публикации в Едином Федеральном Реестре 16.07.2020 г.

Из сообщения о продаже следует, что заявки принимаются с 20.07.2020 09:00 по 21.08.2020 11:00.

..., принял решение участвовать в торгах должника ООО «Компания Холидей», из сообщения о продаже установлено, что объект торгов: Здание. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ..., обременён долгосрочным договором аренды с ООО «Элемент-Трейд». Срок аренды - 10 лет, - данный договор не размещен организатором торгов в официальных изданиях, на сайте ЕФРСБ и ЭТП. Поскольку данное обременение существенно, не снимается в рамках процедуры банкротства, права и обязанности арендодателя переходят в полном объеме к новому собственнику, текст договора и условия по нему являются существенной информацией необходимой для принятия решения. Я запросил у организатора торгов для ознакомления соответствующий договор, обратившись к организатору торгов по указанному в сообщении номеру телефона, получил отказ «Договор не отправляем». После чего на адрес электронной почты указанный в сообщении о продаже ..., 28.07.20 - 12:09 - письмо без ответа по настоящий момент, 04.05.2020 13.29, 05.08.2020 в 12.07 Мск был отправлен соответствующий запрос и получен ответ «Добрый день, договор на регистрации, информацию предоставим позже» - до сих пор договор не предоставлен. Неоднократные попытки связаться с конкурсным управляющим ..., организатором торгов ООО «Солярис» для получения договора аренды так же остались безрезультатны. 10.08.2020 Мною была подана жалоба в СРО «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТОВ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ» которая в настоящий момент еще не рассмотрена.

Согласно п.1 ст. 126 127 ФЗ РФ Сведения о финансовом состоянии должника прекращают относиться к сведениям, признанным конфиденциальными или составляющим коммерческую тайну.

Согласно п. 9 ст. 110 127 ФЗ РФ Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника, (абзац введен Федеральным законом от 23.06.2016 N 222-ФЗ). Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Целью проведения торгов является получение максимальной прибыли от реализации имущества, заявитель считает, действия организатора торгов выраженные в не предоставлении информации о существенных обременениях, не позволяет оценить риски и принять взвешенное решение о покупке, ограничивают права участников, права заявителя, интересы Кредиторов, требования ФЗ 127 и ограничивают конкуренцию на торгах.

Под конкурсным производством понимается процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного

удовлетворения требований кредиторов (ст. 2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", далее - Закон о банкротстве). Согласно п. 2 ст. 124 Закона о банкротстве конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев, при этом указанный срок может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле (но не более чем на шесть месяцев).

В соответствии с п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве с даты утверждения конкурсного управляющего последний осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия. Конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, установленных Законом о банкротстве, и обязан принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника.

В арбитражной практике широко распространена позиция, согласно которой заключение на стадии конкурсного производства договора аренды со сроком действия, превышающим срок конкурсного производства (один год с учетом возможных продлений), препятствует эффективной реализации имущества должника, поскольку наличие обременения в виде аренды в отношении имущества должника может негативно повлиять на его стоимость и круг потенциальных покупателей, а также на саму возможность реализации данного имущества (постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.12.2015 N Ф07-2672/15, ФАС Поволжского округа от 20.03.2014 N Ф06-3760/13 по делу N А55-9718/2013, ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.10.2013 N Ф02-4849/13 по делу N А78-9726/2011, АС Центрального округа от 10.12.2014 N Ф10-700/14 по делу N А08-5055/2013, Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2017 N 12АП-11050/16).

Кроме того, такая сделка может рассматриваться как противоречащая самой цели введения конкурсного производства - соразмерному удовлетворению требований кредиторов (ст. 2 Закона о банкротстве).

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, также подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ, информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53). На основании п. 6 ст. 131 ГК РФ порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество к основаниям отказа в регистрации этих прав устанавливаются Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ). Посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества регистрируется аренда как обременение (ч. 1 ст. 51, ч. 6 ст. 1 Закона N 218-ФЗ).

Заявитель считает, что действия конкурсного управляющего .... в виде заключения на стадии конкурсного производства, на этапе торгов, договора аренды со сроком действия — 10 лет, превышающим срок конкурсного производства (один год с учетом возможных продлений), препятствует эффективной реализации

имущества должника, поскольку наличие обременения в виде аренды в отношении имущества должника негативно влияет на его стоимость и круг потенциальных покупателей, а также на саму возможность реализации данного имущества

Согласно ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. 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.

Жалоба ИП Окулова А.И. подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

### **Конкурсный управляющий .....представил следующие возражения по существу жалобы.**

В соответствии с п. 2 ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника)».

В соответствии с п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве, с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 2 ст. 129 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий обязан:

принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества в срок не позднее трех месяцев с даты введения конкурсного производства, если более длительный срок не определен судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании ходатайства конкурсного управляющего в связи со значительным объемом имущества должника;

включить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах инвентаризации имущества должника в течение трех рабочих дней с даты ее окончания;

привлечь оценщика для оценки имущества должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

принимать меры, направленные на поиск, выявление и возврат имущества должника, находящегося у третьих лиц;

принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника;

уведомлять работников должника о предстоящем увольнении не позднее чем в течение месяца с даты введения конкурсного производства;

предъявлять к третьим лицам, имеющим задолженность перед должником, требования о ее взыскании в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

заявлять в установленном порядке возражения относительно требований кредиторов, предъявленных к должнику;

вести реестр требований кредиторов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом;

передавать на хранение документы должника, подлежащие обязательному хранению в соответствии с федеральными законами. Порядок и условия передачи документов должника на хранение устанавливаются федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

заключать сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, только с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов;

исполнять иные установленные настоящим Федеральным законом обязанности.

Конкурсным управляющим выявлено имущество должника, вследствие чего, на сайте Единого федерального реестра требований о банкротстве, опубликованы инвентаризационные описи.

Согласно п. 1 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей

суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки.

В течение двух месяцев с даты поступления такого требования конкурсный управляющий обязан обеспечить проведение оценки указанного имущества за счет имущества должника.

Конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» посредством привлечения ООО «Институт оценки», ООО «Белазор», ООО «Агентство «Эксперт-Консультант», ООО «Арсенал», подготовлены и опубликованы на сайте Единого федерального реестра требований о банкротстве, сведения о проведении оценки имущества должника.

В соответствии с п. 6 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

В течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

На основании п. 3 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (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 Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

30.04.2020г. в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» .... поступило Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», факт получения указанного Положения опубликован на сайте Единого федерального реестра требований о банкротстве, с приложением текста Положения (сообщение № 4951775 от 30.04.2020г.).

Согласно п. 2.7. Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», утвержденного залоговым кредитором ООО «Гросс Ритейл», **Организатором торгов является - Общество с ограниченной ответственностью «Солярис»** (адрес:

630102, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Шевченко, д. 15, квартира 4, ОГРН: 1145476115498, ИНН: 5436111413).

На основании Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», между конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» и ООО «Солярис» заключено Соглашение о привлечении специализированной организации для проведения торгов № б/н от 15.05.2020г.

Согласно п.п. 2.1.5., 2.1.6. п. 2 указанного Соглашения, организатор торгов обязуется: производить ознакомление претендентов с аукционной документацией и давать необходимые разъяснения, в том числе о правах и обязанностях участников, вести переговоры и переписку с претендентами и участниками торгов по всем вопросам, касающимся торгов.

Также на основании п. 3.15., 3.16. Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», информационное сообщение о проведении торгов включает:

- Сведения об Имуществе Должника, его составе, характеристиках, описание и порядок его осмотра;
- Сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене Имущества;
- Порядок, срок, время и место представления заявок на участие в торгах (даты и время начала и окончания представления указанных заявок);
- Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- Размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, проект договора о задатке;
- Начальная цена продажи Имущества Должника;
- Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»);
- Порядок и критерии выявления победителя торгов;
- Дата, время и место проведения торгов;
- Дата, время и место подведения результатов торгов;
- Порядок и срок заключения договора купли-продажи;
- Сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- Сведения об Организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества (путем направления перечня Имущества) и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

В связи с утверждением Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего ООО «Компания Холидей», а также согласно п. 3 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатором торгов - ООО «Солярис», на основании поручения конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей», в газете Коммерсант № 90 от 23.05.2020, стр. 110, объявление № 54030539580, а также на сайте ЕФРСБ

сообщение № 5005585 от 21.05.2020г., а также на сайте Авито, опубликованы сведения о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене, в связи с признанием торгов несостоявшимися по лотам № 2, 3, 7, 10, 11, 13, 17, 19, 21, 22, организатором торгов - ООО «Солярис», на основании поручения конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей», в газете Коммерсант № 126 от 18.07.2020, стр. 178, объявление № 54030547653, а также на сайте ЕФРСБ сообщение № 5214488 от 16.07.2020г., а также на сайте Авито, опубликованы сведения о проведении повторных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене.

Согласно указанным сообщениям, опубликованным в официальных источниках согласно ст. 28 Закона о банкротстве, ознакомиться с порядком проведения торгов, информацией об имуществе, формами документов и т.д. можно по адресу: <http://www.cdtrf.ru>, а также по адресу организатора торгов.

Также, на сайте электронной торговой площадки «Центр Дистанционных торгов» - <http://mw.cdtrf.ru> в общем доступе находятся сведения об организаторе торгов, а именно его наименование, сведения ИНН, ОГРН, а также почтовый адрес, адрес электронной почты и контактный номер телефона.

В связи с чем, для ознакомления с документами и проведением осмотра имущества, выставленного на торги, принадлежащего ООО «Компания Холидей», необходимо обратиться в адрес организатора торгов ООО «Солярис».

Также довожу до сведения, что в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» .... «Письменного запроса о предоставлении договора аренды с ООО «Элемент-Трейд» или иных запросов о предоставлении сведений и документов от ... не поступало, в связи с чем, жалобу .... на действия (бездействие) конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» .... считаю необоснованной, и не подлежащей удовлетворению.

На основании сложившейся ситуации, конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» .... сделан запрос в адрес ООО «Солярис» о предоставлении сведений в отношении запрашиваемых .... информации и документов.

На основании представленных документов, конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» сделан следующий вывод:

28.07.2020г. в адрес ООО «Солярис» поступило письмо .... с почтового адреса .... о предоставлении сведений в отношении лота № 10 «Здание, площадь .... Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, .... Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ... Залог - ООО «Грос Ритейл». Обременение: Долгосрочный договор аренды с ООО «Элемент-Трейд». Срок аренды - 10 лет. Система видеонаблюдения, Система кондиционирования NeoclimaNS/NU-60BA8».

В тот же день, 28.07.2020г. организатором торгов посредством направления документов по электронной почте в ответ на запрос .... предоставлены запрашиваемые сведения и документы.

Также 04.08.2020г. ... с того же почтового адреса .... направлен запрос о предоставлении Договора аренды заключенного между ООО «Компания Холидей»

и ООО «Элемент-Трейд». Однако данный Договор запрашивался не по лоту № 10 Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ....., а по лоту № 8 «Помещение. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ..... Земельный участок. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ..... Залог - ООО «Грос Ритейл». Ограничения (обременения): Долгосрочный договор аренды с ООО «Элемент-Трейд». Срок аренды - 10 лет. Система видеонаблюдения, Шлюз VoIP CISCO (2 FXS) /SPA 112-XU, Рольставни».

Таким образом Договор аренды заключенный между ООО «Компани Холидей» и ООО «Элемент-Трейд» .... по данному объекту не запрашивался, что подтверждается представленными документами.

В связи с тем, что 10.07.2020г. между конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» и ООО «Элемент-Трейд» заключен долгосрочный договор аренды сроком на 10 лет, подписанные со стороны конкурсного управляющего договоры аренды представлены на согласование и подписание представителю ООО «Элемент-Трейд» руководителю отдела стратегических проектов ....., а также для дальнейшей регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. По состоянию на дату направления запроса у конкурсного управляющего отсутствовал Договор аренды, по информации представителя ООО «Элемент-Трейд» договор находился на согласовании для дальнейшей регистрации.

В ответ на указанный запрос, 05.08.2020г. предоставлен ответ, содержащий сведения о том, что договор находится на регистрации.

Подписанный со стороны ООО «Элемент-Трейд» договор аренды в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» .... поступил только 25.08.2020г.

Никаких иных писем, обращений от .... либо его представителей не поступало. Обязанности организатора торгов по дополнительному направлению информации заинтересованным лицам по их запросам законодательство не предусматривает.

В соответствии с ч. 9 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Ответ ..... на его обращение дан незамедлительно, каких-либо препятствий ни в отношении подателя жалобы, ни в отношении каких-либо иных лиц в участии в организуемых торгах организатором торгов не создавалось.

Организатором торгов обеспечен равный доступ не только подателя жалобы, но и всех заинтересованных лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, а равно обеспечено право проводить осмотр имущества при поступлении соответствующих просьб от заинтересованных лиц.

В отношении сведений, указанных в жалобе, а именно: «Заявитель считает, что действия конкурсного управляющего .... в виде заключения на стадии конкурсного

производства, на этапе торгов, договора аренды со сроком действия - 10 лет, превышающим срок конкурсного производства, препятствует эффективной реализации имущества должника», конкурсный управляющий, сообщает следующее:

В соответствии с п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве с даты утверждения конкурсного управляющего последний осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия. Конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, установленных Законом о банкротстве, и обязан принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника.

В настоящее время арбитражная практика исходит из того, что закон о банкротстве не содержит запрета на заключение договоров аренды имущества должника в процедуре конкурсного производства. Более того, передача имущества должника в аренду обеспечивает сохранность имущества должника, не нарушает нормы законодательства о банкротстве и соответствует интересам кредиторов (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.09.2017г. по делу № А41-90359/2016, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 13.09.2017г. по делу № 03АП-3740/17, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2017г. по делу № 15АП-14652/17). Таким образом, сама по себе сдача имущества должника в аренду в период конкурсного производства не противоречит законодательству о банкротстве.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. 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 июля 2011 года N 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.

Часть 2 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. содержит исчерпывающий перечень лиц, имеющих право на обжалование действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, такими являются лица, подавшие 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.

Исходя из буквального толкования приведенной выше нормы следует, что правом

на обращение в антимонопольный орган обладают лица, подавшие заявки на участие в торгах, а также лица, чьи права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, порядка организации и проведения торгов.

Учитывая, что по состоянию на 21.08.2020г. (дата окончания приема заявок) заявки на участие в торгах по продаже имущества ООО «Компания Холидей», проводимые на электронной площадке электронной торговой площадки «Центр Дистанционных торгов» - <http://www.cdtrf.ru>, не поступали, при этом жалоба ..... не содержит доводов на нарушение порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, порядка организации и проведения торгов {Карточка торгов по лоту №10 личного кабинета организатора торгов ООО «Солярис» сайта <http://www.cdtrf.ru> - прилагается).

**Организатор торгов ООО «Солярис» не представил возражения по существу жалобы.**

30.04.2020г. в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» ....., поступило Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», факт получения указанного Положения опубликован на сайте Единого федерального реестра требований о банкротстве, с приложением текста Положения (сообщение № 4951775 от 30.04.2020г.).

Согласно п. 2.7. Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», утвержденного залоговым кредитором ООО «Гросс Ритейл», **Организатором торгов является - Общество с ограниченной ответственностью «Солярис»** (адрес: 630102, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Шевченко, д. 15, квартира 4, ОГРН: 1145476115498, ИНН: 5436111413).

На основании Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», между конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» и ООО «Солярис» заключено Соглашение о привлечении специализированной организации для проведения торгов № б/н от 15.05.2020г.

Согласно п.п. 2.1.5., 2.1.6. п. 2 указанного Соглашения, организатор торгов обязуется: производить ознакомление претендентов с аукционной документацией и давать необходимые разъяснения, в том числе о правах и обязанностях участников, вести переговоры и переписку с претендентами и участниками торгов по всем вопросам, касающимся торгов.

Также на основании п. 3.15., 3.16. Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Компания Холидей», в том числе находящегося в залоге ООО «Грос Ритейл», информационное сообщение о проведении торгов включает:

- Сведения об Имуществе Должника, его составе, характеристиках, описание и

- порядок его осмотра;
- Сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене Имущества;
  - Порядок, срок, время и место представления заявок на участие в торгах (даты и время начала и окончания представления указанных заявок);
  - Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
  - Размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, проект договора о задатке;
  - Начальная цена продажи Имущества Должника;
  - Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»);
  - Порядок и критерии выявления победителя торгов;
  - Дата, время и место проведения торгов;
  - Дата, время и место подведения результатов торгов;
  - Порядок и срок заключения договора купли-продажи;
  - Сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
  - Сведения об Организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества (путем направления перечня Имущества) и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

В связи с утверждением Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего ООО «Компания Холидей», а также согласно п. 3 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатором торгов - ООО «Солярис», на основании поручения конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей», в газете Коммерсант № 90 от 23.05.2020, стр. 110, объявление № 54030539580, а также на сайте ЕФРСБ сообщение № 5005585 от 21.05.2020г., а также на сайте Авито, опубликованы сведения о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене, в связи с признанием торгов несостоявшимися по лотам № 2, 3, 7, 10, 11, 13, 17, 19, 21, 22, организатором торгов - ООО «Солярис», на основании поручения конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей», в газете Коммерсант № 126 от 18.07.2020, стр. 178, объявление № 54030547653, а также на сайте ЕФРСБ сообщение № 5214488 от 16.07.2020г., а также на сайте Авито, опубликованы сведения о проведении повторных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене.

Согласно указанным сообщениям, опубликованным в официальных источниках согласно ст. 28 Закона о банкротстве, ознакомиться с порядком проведения торгов, информацией об имуществе, формами документов и т.д. можно по адресу: <http://www.cdtrf.ru>, а также по адресу организатора торгов.

Также, на сайте электронной торговой площадки «Центр Дистанционных торгов» - <http://mw.cdtrf.ru> в общем доступе находятся сведения об организаторе торгов, а именно его наименование, сведения ИНН, ОГРН, а также почтовый адрес, адрес электронной почты и контактный номер телефона.

В связи с чем, для ознакомления с документами и проведением осмотра имущества, выставленного на торги, принадлежащего ООО «Компания Холидей», необходимо обратиться в адрес организатора торгов ООО «Солярис».

Также довожу до сведения, что в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» .... «Письменного запроса о предоставлении договора аренды с ООО «Элемент-Трейд» или иных запросов о предоставлении сведений и документов от .... не поступало, в связи с чем, .... на действия (бездействие) конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» .... считаю необоснованной, и не подлежащей удовлетворению.

На основании сложившейся ситуации, конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» ... сделан запрос в адрес ООО «Солярис» о предоставлении сведений в отношении запрашиваемых .... информации и документов.

На основании представленных документов, конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» сделан следующий вывод:

28.07.2020г. в адрес ООО «Солярис» поступило письмо ..... с почтового адреса .... о предоставлении сведений в отношении лота № 10 «Здание, площадь 1 870,1 кв.м., кадастровый номер <...> :30:0212057:85. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ..... Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, .... Залог - ООО «Грос Ритейл». Обременение: Долгосрочный договор аренды с ООО «Элемент-Трейд». Срок аренды - 10 лет. Система видеонаблюдения, Система кондиционирования NeoclimaNS/NU- 60BA8».

В тот же день, 28.07.2020г. организатором торгов посредством направления документов по электронной почте в ответ на запрос ... предоставлены запрашиваемые сведения и документы.

Также 04.08.2020г. .... с того же почтового адреса .... направлен запрос о предоставлении Договора аренды заключенного между ООО «Компания Холидей» и ООО «Элемент-Трейд». Однако данный Договор запрашивался не по лоту № 10 Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ....., а по лоту № 8 «Помещение. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ..... Земельный участок. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ..... Залог - ООО «Грос Ритейл». Ограничения (обременения): Долгосрочный договор аренды с ООО «Элемент-Трейд». Срок аренды - 10 лет. Система видеонаблюдения, Шлюз VoIP CISCO (2 FXS) /SPA 112-XU, Рольставни».

Таким образом Договор аренды заключенный между ООО «Компани Холидей» и ООО «Элемент-Трейд» .... по данному объекту не запрашивался, что подтверждается представленными документами.

В связи с тем, что 10.07.2020г. между конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» и ООО «Элемент-Трейд» заключен долгосрочный договор аренды сроком на 10 лет, подписанные со стороны конкурсного управляющего договоры аренды представлены на согласование и подписание представителю ООО «Элемент-Трейд» руководителю отдела стратегических проектов ....., а также для дальнейшей регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. По состоянию на дату направления запроса у конкурсного управляющего отсутствовал Договор

аренды, по информации представителя ООО «Элемент-Трейд» договор находился на согласовании для дальнейшей регистрации.

В ответ на указанный запрос, 05.08.2020г. предоставлен ответ, содержащий сведения о том, что договор находится на регистрации.

Подписанный со стороны ООО «Элемент-Трейд» договор аренды в адрес конкурсного управляющего ООО «Компания Холидей» .... поступил только 25.08.2020г.

Никаких иных писем, обращений от .... либо его представителей не поступало. Обязанности организатора торгов по дополнительному направлению информации заинтересованным лицам по их запросам законодательство не предусматривает.

В соответствии с ч. 9 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Ответ .... на его обращение дан незамедлительно, каких-либо препятствий ни в отношении подателя жалобы, ни в отношении каких-либо иных лиц в участии в организуемых торгах организатором торгов не создавалось.

Организатором торгов обеспечен равный доступ не только подателя жалобы, но и всех заинтересованных лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, а равно обеспечено право проводить осмотр имущества при поступлении соответствующих просьб от заинтересованных лиц.

В отношении сведений, указанных в жалобе, а именно: «Заявитель считает, что действия конкурсного управляющего .... в виде заключения на стадии конкурсного производства, на этапе торгов, договора аренды со сроком действия - 10 лет, превышающим срок конкурсного производства, препятствует эффективной реализации имущества должника», конкурсный управляющий, сообщает следующее:

В соответствии с п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве с даты утверждения конкурсного управляющего последний осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия. Конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, установленных Законом о банкротстве, и обязан принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника.

В настоящее время арбитражная практика исходит из того, что закон о банкротстве не содержит запрета на заключение договоров аренды имущества должника в процедуре конкурсного производства. Более того, передача имущества должника в аренду обеспечивает сохранность имущества должника, не нарушает нормы законодательства о банкротстве и соответствует интересам кредиторов (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.09.2017г. по делу № А41-90359/2016, Постановление Третьего арбитражного

апелляционного суда от 13.09.2017г. по делу № 03АП-3740/17, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2017г. по делу № 15АП-14652/17). Таким образом, сама по себе сдача имущества должника в аренду в период конкурсного производства не противоречит законодательству о банкротстве.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. 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 июля 2011 года N 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.

Часть 2 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. содержит исчерпывающий перечень лиц, имеющих право на обжалование действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, такими являются лица, подавшие 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.

Исходя из буквального толкования приведенной выше нормы следует, что правом на обращение в антимонопольный орган обладают лица, подавшие заявки на участие в торгах, а также лица, чьи права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, порядка организации и проведения торгов.

Учитывая, что по состоянию на 21.08.2020г. (дата окончания приема заявок) заявки на участие в торгах по продаже имущества ООО «Компания Холидей», проводимые на электронной площадке электронной торговой площадки «Центр Дистанционных торгов» - <http://www.cdtrf.ru>, не поступали, при этом жалоба ..... не содержит доводов на нарушение порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, порядка организации и проведения торгов (Карточка торгов по лоту №10 личного кабинета организатора торгов ООО «Солярис» сайта <http://www.cdtrf.ru> - прилагается).

**Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.02.2019 г. по делу №А45-10393/2017 должник - Общество с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» (ОГРН 1045402463831, ИНН 5406277570, 630559, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Кольцово, 12 А) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 07.10.2019 г. по делу А45-10393/2017 конкурсным управляющим утвержден ....., член Ассоциации арбитражных управляющих «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТОВ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036; 630132, г, Новосибирск, ул. Советская, 77в).

16.07.2020г. Организатором торгов на официальном сайте <https://bankrot.cdtrf.ru> размещено извещение №5214488 о проведении открытого конкурса по реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Компания Холидей».

Согласно п.9 ст. 110 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

В соответствии с п. 10 ст. 110 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", В сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Согласно размещенному извещению, на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> размещена вся информация, предусмотренная п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Также в адрес организатора торгов поступали запросы посредством электронной почты от .... с просьбой предоставить запрашиваемые документы в отношении лота № 8 и №10.

Организатором торгов, в адрес ..... посредством электронной почты была выслана вся информация по реализуемому имуществу банкрота ООО «Компания Холидей».

04.08.2020г. .... был запрошен договор нежилого помещения заключенный между ООО «Компания Холидей» и ООО «Элемент-Трейд» по лоту №10

10.07.2020г. между конкурсным управляющим ООО «Компания Холидей» и ООО «Элемент-Трейд» заключен долгосрочный договор аренды сроком на 10 лет.

Таким образом, у конкурсного управляющего не имелось данного договора, что было сообщено .... в установленные законом сроки.

Таким образом, организатором торгов осуществлены разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника, а также обеспечена возможность ознакомления с реализуемым имуществом.

Таким образом, нарушений порядка организации и проведения торгов по продаже имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» не установлено.

Комиссией Новосибирского УФАС России не принимается довод организатора торгов, о том, что заявитель не мог подать жалобу в Новосибирское УФАС России.

В соответствии с ч.2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

В соответствии с ч.5 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Таким образом, заявитель имел право подать жалобу в антимонопольный орган, так как договор не заключен, а также заявитель обжалует действия организатора торгов которые могли ущемить его права.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Индивидуального предпринимателя Окулова ... на действия Конкурсного управляющего .... и организатора торгов ООО «Солярис» при проведении открытого конкурса по реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» (№ извещения 5214488 на сайте [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru)) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.