

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе председательствующего врио руководителя Хабаровского УФАС России, членов Комиссии: начальник отдела контроля органов власти Хабаровского УФАС России, ведущий специалист-эксперт Хабаровского УФАС России,

в присутствии представителей от:

- по паспорту,
- конкурсный управляющий ООО «Современные Социальные Услуги» — по паспорту,

рассмотрев жалобу гр.Ш..., материалы дела №8-01/281(027/01/18.1- 1304/2020),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба гр.Ш... на действия организатора торгов конкурсного управляющего ООО «Современные Социальные Услуги» при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника ООО «Современные Социальные Услуги» (лоты №№1 и 2) (сообщение №4789020).

Как следует из жалобы и дополнений к ней, организатором торгов нарушен Федеральный закон от 26.10.2002 №127 – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее -Закон о банкротстве), поскольку срок подачи заявок неправомерно сокращен без учета пандемии, требование об оплате задатка в момент подачи заявок противоречит законодательству, цена, установленная в соответствии с отчетом об оценке, необоснованно занижена, в сообщении о проведении торгов отсутствует информация о том, что выставленный на торги земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020223:121, площадью 1106 кв.м. имеет статус охранной зоны с особыми условиями использования территории, ограничен по видам землепользования, не определен статус не принадлежащего должнику объекта (строения), находящегося на выставленном на торги земельном участке, указание в сообщении о торгах разрешенного использования земельного участка под склады противоречит указанному в выписке Росреестра разрешенному использованию земельного участка (для размещения иных объектов промышленности, энергетики), на земельном участке имеется сервитут, информация о котором в сообщении о торгах не указана.

В заседании комиссии заявитель на доводах жалобы настаивала в полном объеме.

Конкурсный управляющий Е.Е. Трунов в заседании комиссии Хабаровского УФАС России с доводами жалобы не согласился, пояснив, что торги по судебному решению приостанавливались, после снятия судом ограничительных мер срок подачи заявок продлен с учетом оставшегося на подачу заявок срока (5 дней), сервитут в установленном порядке не зарегистрирован, в связи с чем оснований утверждать о наличии сервитута не имеется, цена продаваемого имущества установлена в соответствии с отчетом об оценке, разрешенное использование земельного участка под склады не противоречит законодательству, установление на земельном участке охранной зоны также не подтверждено документально, наличие сетей не подтверждает такой статус.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы, пришла к следующим выводам.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Принятие решения по жалобе в порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции откладывалось до 28.08.2020, до 02.09.2020 в связи с необходимостью дополнительной информации и документов.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги 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» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) 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.

Порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, регламентированы Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Далее – Закон о банкротстве).

Продажа имущества должника на основании пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве осуществляется в порядке, установленными пунктами 3-19

статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного закона, с учетом особенностей, установленных статьей 139.

В соответствии с абзацами 4, 5 пункта 5.1 статьи 110 Закона о банкротстве сведения об отчете об оценке имущества должника с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению внешним управляющим в Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа, в данный реестр также подлежат включению дата составления и порядковый номер такого отчета об оценке, основание для проведения оценщиком оценки, точное описание объекта оценки в соответствии с отчетом об оценке, сведения об оценщике.

В силу абзаца 6 пункта 5.1 статьи 110, абзаца 4 пункта 1 статьи 139 Закона о банкротстве повторная оценка имущества должника, в отношении которого ранее было заявлено требование о проведении оценки в соответствии с настоящим пунктом, проводится в случае принятия на себя конкурсным кредитором или уполномоченным органом расходов на проведение такой оценки.

Согласно пункту 6 статьи 110 Закона о 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 Законом о банкротстве.

Из приведенных правовых норм следует, что повторное проведение оценки имущества должника не является обязательным в случае, если такая оценка уже проводилась по требованию.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов, принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия, определяет участников торгов, осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия, определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов, уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов. Размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о 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.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании (абзац 17 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов, к обязательным условиям договора купли-продажи предприятия отнесены сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, цена продажи предприятия, порядок и срок передачи предприятия покупателю, условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса), сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута, иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

10.03.2020 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещено сообщение №4789020 о проведении открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «Современные социальные услуги», договор о задатке, проект договора купли-продажи. Имущество разделено на 2 лота, предмет торгов по лоту №1 — здание (нежилые помещения площадью 728 кв.м. и 1046,3 кв.м. с земельным участком под ним площадью 2924 кв.м.,

расположенные по ул. Металлистов, 14, в г. Хабаровске), начальная цена — 30 379 000, 00 руб., предмет торгов по лоту №2 — земельный участок площадью 1106 кв.м. по ул. Металлистов, 14, в г. Хабаровске, начальная цена — 2 230 000,00 руб., шаг аукциона — 5%, задаток — 10% от начальной цены, который вносится в период срока приема заявок на основании заключенного договора о задатке.

Срок подачи заявок — с 18.03.2020 по 22.04.2020 включительно. Дата проведения торгов — 29.04.2020.

В сообщении также приведен порядок подачи заявок, перечень прилагаемых к заявке документов, реквизиты для перечисления задатка и оплаты по договору купли-продажи, указано место проведения торгов - центр дистанционных торгов.

[В сообщении также указано, что форма подачи предложения о цене открытая, победителем торгов признается лицо, предложившее наибольшую цену.](#)

В газете «Коммерсант» содержится аналогичная информация о торгах.

[22.04.2020 в сообщении внесены изменения, срок проведения торгов в соответствии с Указами Президента от 25.03.2020 №206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» и от 02.04.2020 №239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19» изменен, срок подачи заявок продлен до 29.05.2020 включительно, дата проведения торгов — 05.06.2020.](#)

Сообщением от 26.05.2020 №5023731 во исполнение определения арбитражного суда Хабаровского края от 22.05.2020 по делу №А73-2674/2019 конкурсный управляющий уведомил о приостановлении торгов.

Сообщением от 28.07.2020 №5260078 конкурсный управляющий уведомил об отмене обеспечительных мер о приостановке торгов по продаже имущества должника, прием заявок продолжен с 00:00 03.08.2020 до 23:59 07.08.2020 , дата и время проведения аукциона — 09:00 17.08.2020 (время московское).

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (пункт 8 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с Указами Президента Российской Федерации от 25.03.2020 №206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней», от 02.04.2020 №239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (Covid-19)» нерабочими днями объявлены дни с 30 марта по 30 апреля 2020 года.

Из ранее объявленного двадцатипятидневного срока на подачу заявок нерабочими днями в соответствии с Указами Президента Российской Федерации признаны 17 рабочих дней, продление срока на подачу заявок до 29.05.2020 является достаточным и соответствует сроку, установленному пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

В результате приостановления срока на подачу заявок по судебному акту оставшиеся 5 дней перенесены на август.

Исходя из установленного Законом о банкротстве срока для подачи заявок, с учетом приостановления, комиссия Хабаровского УФАС Росси приходит к выводу о том, что срок, отведенный на подачу заявок, не сокращен, в данной части жалоба признается необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы доказательств наличия на земельном участке, выставленном на торги, сервитута не установлено, доказательств обратного заявителем не представлено.

Довод заявителя о необходимости продажи земельных участков в соответствии с порядком, установленным статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, комиссией отклоняется, поскольку выставленные на торги земельные участки находятся в частной собственности должника и подлежат реализации в порядке, установленном Законом о банкротстве.

В соответствии со статьей 88 Земельного кодекса Российской Федерации землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (часть 1), в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов (часть 2).

В данной связи размещение на продаваемых земельных участках, находящихся в частной собственности должника, зданий, строений, сооружений, складов не может быть признано противоречащим положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

Доказательств, препятствующих продаже имущества должника, отнесение данных земельных участков к охранной зоне, ограниченной в обороте, в ходе рассмотрения жалобы не установлено, доказательств обратного заявителем не представлено.

Довод жалобы об оплате задатка в момент подачи заявок опровергается информацией, указанной в сообщении о проведении торгов, в договоре о задатке, в соответствии с которыми такие сроки ограничены лишь моментом подачи заявки, при этом оплата задатка может быть произведена в срок, отведенный на подачу заявок, подтверждение об оплате задатка представляется заявителем при подаче заявки, данное требование Закону о банкротстве не противоречит.

В соответствии с отчетом об оценке №3-098-20X, произведенном оценщиком ООО «Профи Оценка», земельного участка площадью 1106 кв.м. по ул. Металлистов, 14, в г. Хабаровске, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 13.02.2020 составляет 2 230 000,00 руб.

Согласно отчету об оценке №1090/11, произведенного ООО «Бюро по оценке имущества» итоговая рыночная стоимость здания (нежилые помещения площадью 728 кв.м. и 1046,3 кв.м. с земельным участком под ним площадью 2924 кв.м., расположенные по ул. Металлистов, 14, в г. Хабаровске) составила 30 379 000,00 руб.

Начальная цена продаваемого имущества, указанного в сообщении о проведении торгов, соответствует отчетам об оценке, которые в установленном статьей 13 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» порядке не обжалованы, не признаны судом недействительными, в связи с чем довод заявителя о занижении конкурсным управляющим цены продаваемого имущества не нашел своего подтверждения.

Довод заявителя о статусе объекта, принадлежащем иному лицу, находящегося на земельном участке, выставленном на торги, комиссией Хабаровского УФАС России не принимается, поскольку предмет торгов (собственность должника) в сообщении определен, позволяет установить характеристики продаваемого имущества, заинтересованные лица не лишены возможности осмотреть недвижимое имущество, в данной связи наличие на продаваемом земельном участке строения иного собственника не является препятствием для реализации имущества должника.

[Исходя из установленных обстоятельств, а также учитывая, что сообщения о торгах содержат достаточную информацию о сроках подачи заявок, об оплате задатка, о предмете торгов, что позволяет заинтересованным в участии в торгах лицам достоверно установить срок окончания подачи заявок, иную информацию в целях принятия решения об участии в торгах, комиссия Хабаровского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы необоснованной.](#)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В

случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1. поименованного закона).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр.Ш... на действия организатора торгов конкурсного управляющего ООО «Современные Социальные Услуги» при проведении открытого аукциона по реализации имущества должника ООО «Современные Социальные Услуги» (лоты №№1 и 2) (сообщение №4789020) необоснованной.

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