

Резолютивная часть решения оглашена «23» октября 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «25» октября 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства; <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства,

в присутствии от Заявителя – директора ООО «ВАЙГА» <...> (приказ № 1 от 05.02.2019),

в присутствии от Организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «МКК» <...>,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – ФЗ «О защите конкуренции», Закон № 135-ФЗ) жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ВАЙГА» (вх. № 5417 от 21.10.2019) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Мордовская картонная компания» <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по реализации залогового имущества должника (лот 1): бокс для стоянки машин со складским помещением, пл. 1221,6 кв.м.; здание склада, пл. 134,1 кв.м.; земельный участок, пл. 20229,0 кв.м. (все указанное недвижимое имущество расположено по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Краснофлотская, д. 109 (номер извещения на сайте [www.fedresurs.ru](http://www.fedresurs.ru) 4122287, код торгов на сайте [www.nistp.ru](http://www.nistp.ru) 7826-ОТПП)),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «ВАЙГА» (далее также – ООО «ВАЙГА», Заявитель) (вх. № 5417 от 21.10.2019) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «МКК» <...> (далее также – Организатор торгов, КУ <...>, КУ ООО «МКК» <...>) при проведении торгов в форме публичного предложения по реализации залогового имущества должника (лот 1): бокс для стоянки машин со складским помещением, пл. 1221,6 кв.м.; здание склада, пл. 134,1 кв.м.; земельный участок, пл. 20229,0 кв.м. (все указанное недвижимое имущество расположено по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Краснофлотская, д. 109 (номер извещения на сайте [www.fedresurs.ru](http://www.fedresurs.ru) 4122287, код торгов на сайте [www.nistp.ru](http://www.nistp.ru) 7826-ОТПП)).

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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 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 № 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».

Таким образом, статья 18.1 Закона № 135-ФЗ не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Жалоба ООО «ВАЙГА» (вх. № 5417 от 21.10.2019) подана в срок, установленный частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 данного Закона.

Информация о поступлении жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Мордовского УФАС России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.mordovia.fas.gov.ru](http://www.mordovia.fas.gov.ru) 21.10.2019.

В связи с поступлением жалобы ООО «ВАЙГА» (вх. № 5417 от 21.10.2019), Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 2858 от 21.10.2019).

Рассмотрение жалобы назначено на 23 октября 2019 года на 15 часов 30 минут.

Из жалобы ООО «ВАЙГА» (вх. № 5417 от 21.10.2019) следует, что 15.10.2019 на сайте электронной торговой площадки «Новые информационные сервисы» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.nistp.ru](http://www.nistp.ru) состоялись публичные торги по реализации заложенного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Мордовская картонная компания» (далее также – ООО «МКК», Должник). Конкурсный управляющий – <...>. Код торгов – 7826-ОТПП.

При этом, по данным Заявителя, в описании и оценке реализуемого на торгах имущества Должника указано, что коммуникации, а именно: трансформаторная подстанция КТП 6/04 кв.160 ква, счетчик «Меркурий», котел газовый КЧМ-5, АОГВ 29, ГРПШ-05-2У1, газопровод протяженностью 120 м принадлежат Должнику, что не соответствует действительности.

Собственником данного имущества является ООО «ВАЙГА», что подтверждает решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 24.06.2019 по делу № А39-2917/2019. Копия данного решения также приложена Заявителем в материалы рассмотрения жалобы (вх. № 5417 от 21.10.2019).

Таким образом, по мнению Заявителя, Организатором торгов незаконно реализовано имущество, не принадлежащее ООО «МКК» и, как следствие, не подлежащее реализации.

Не согласившись с доводами Заявителя, конкурсный управляющий ООО «МКК» <...> представил в адрес антимонопольного органа отзыв на жалобу ООО «ВАЙГА» (вх. № 5473 от 23.10.2019).

Не признавая наличие нарушения, Организатор торгов пояснил следующее.

Конкурсным управляющим ООО «Мордовская картонная компания» 21.08.2019 было согласовано с залоговым кредитором Мордовский РФ АО «Россельхозбанк» Положение о продаже имущества ООО «Мордовская картонная компания» (административное здание с производственными помещениями, пл. 1855,9 кв.м.; бокс для стоянки машин со складским помещением, пл. 1221,6 кв.м.; здание склада, пл. 134,1 кв.м.; земельный участок, пл. 20229,0 кв.м., расположенные по адресу: РМ, г. Саранск, ул. Краснофлотская, д. 109) посредством публичного предложения.

Руководствуясь Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве, Закон № 127-ФЗ) и Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 (далее – приказ МЭР № 495 от 23.07.2015), а также на основании вышеуказанного Положения о продаже имущества, конкурсный управляющий разместил публикации о проведении открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества в газете «Коммерсантъ» №157 от 31.08.2019, газете «Известия Мордовии» № 96 от 30.08.2019, на сайте ЕФРСБ (сообщение № 4122287 от 02.09.2019), на электронной торговой площадке АО «Новые информационные сервисы» (код торгов № 7826-ОТПП).

Торги проводились в период с 04.09.2019 по 29.10.2019.

На предпоследнем интервале снижения (интервал заканчивался в 16:00 15.10.2019г.) торгов поступили две заявки: 1. от ООО «Аргумент» (ИНН 1328011990) (поступила 15.10.2019г. в 13 ч. 48 мин.) 2. от <...> (ИНН 182810090218) (поступила 15.10.2019г. в 15 ч. 53 мин.). Указанные лица были допущены к торгам и признаны их участниками. При этом участник торгов ООО «Аргумент» предложил цену за лот № 1 в размере 5 413 000 руб., участник торгов <...> – в размере 5 852 200 руб.

Учитывая изложенное, победителем торгов по продаже имущества должника ООО «МКК» посредством публичного предложения признан участник торгов <...>, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены (5 412 308,99 руб.) продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

КУ <...> также отмечает, что в ходе проведения торгов какие-либо заявления о приостановлении торгов не поступали. В настоящее время жалобы от участников торгов также отсутствуют, торги проведены в соответствии ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказом МЭР № 495 от 23.07.2015.

Исследовав жалобу ООО «ВАЙГА» (вх. № 5417 от 21.10.2019), документы и материалы, представленные Организатором торгов, выслушав в рамках

заседания Комиссии доводы директора ООО «ВАЙГА» Батина М.Н., возражения конкурсного управляющего ООО «МКК» <...>, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона о банкротстве, данный Закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

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

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 15.07.2016 по делу № А39-6297/2015 Общество с ограниченной ответственностью «Мордовская картонная компания» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим утвержден <...>.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ и статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Приказом Минэкономразвития РФ 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок проведения торгов при продаже имущества должника).

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.

Требования к содержанию сообщения о продаже предприятия должника установлены абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона № 127-ФЗ.

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.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

В рассматриваемом случае на электронной торговой площадке «Новые информационные системы», расположенной по адресу [www.nistp.ru](http://www.nistp.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проводятся торги по продаже имущества должника-банкрота – ООО «МКК» (номер торгов – 7826-ОТПП).

Публикации о проведении торгов были сделаны конкурсным управляющим в газете «Коммерсантъ» (31.08.2019 – сообщение № 52030339186), на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru) (сообщение от 02.09.2016 № 4122287), в газете «Известия Мордовии» (выпуск от 30.08.2019 № 96).

На торги выставлен лот № 1 – (залог АО «Россельхозбанк») бокс для стоянки машин со складским помещением, пл. 1221,6 кв.м.; здание склада, пл. 134,1 кв.м.; земельный участок, пл. 20229,0 кв.м. Все указанное недвижимое имущество расположено по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Краснофлотская, д. 109.

Реализация данного имущества проводится КУ <...> в период с 04.09.2019 по 29.10.2019.

Как указано выше, абзацем 2 части 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что 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.

Согласно части 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. При этом обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, кроме прочего, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Таким образом совокупное толкование упомянутых норм свидетельствует о том, что при проведении торгов их организатору надлежит размещать сведения о наличии (отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества, поскольку данное обстоятельство не может не влиять на интересы как участников, так и кредиторов и необходимы для принятия претендентом взвешенного и обоснованного решения об участии в торгах, формирования конкурентоспособного предложения.

В данном случае на момент публикации конкурсным управляющим ООО «МКК» <...> вышеуказанных сообщений о проведении торгов Арбитражным судом Республики Мордовия было принято решение от 24.09.2019 по делу № А39-2917/2019

Судом установлено, что 04.04.2014 между ООО «МКК» (арендодатель) и ООО «Вайга» (арендатор) был заключен договор № 1 аренды имущества (далее также – договор аренды), в соответствии с которым ООО «ВАЙГА» приняло во временное владение и пользование за плату следующее имущество, расположенное по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Краснофлотская, 109 и принадлежащее ООО «МКК» на основании договора купли-продажи № 2 от 09.07.2012:

- бокс для стоянки автомашин со складским помещением площадью 1800 кв. м;
- склад площадью 130 кв. м;
- земельный участок для открытого склада и хранения инертных материалов площадью 20 000 кв.м для размещения производственной базы.

Во время действия договора аренды имущества арендатором с разрешения арендодателя была произведена установка в арендуемых помещениях оборудования, металлических дверей, пластиковых окон, а также укладка железобетонных и дорожных плит при подъезде к арендуемым помещениям.

После прекращения договора ООО «ВАЙГА» попросило ООО «МКК» вернуть данное имущество. Имущество не возвращено, что послужило основанием для обращения Заявителя в суд с иском об истребовании имущества из незаконного владения ООО «МКК».

Судом установлено, что демонтаж пластиковых окон и металлических дверей очевидно нанесет вред имуществу арендодателя. В свою очередь демонтаж заборных и дорожных плит приведет к ухудшению качества земельного участка. Таким образом, данные улучшения являются неотделимыми и возврату ООО «ВАЙГА» не подлежат.

Вместе с тем Заявитель во время действия договора аренды имущества также обеспечил газоснабжение базы путем подведения газопровода в виде наземного трубопровода с установкой ГРПШ. Также ООО «ВАЙГА» доказало суду свое право собственности на газовый котел, АОГВ, КТП6/04кв, счетчик «Меркурий».

В данном случае суд пришел к выводу о том, что названное имущество является отделимым улучшением арендованного имущества (в отношении газопровода имеется справка газораспределительной организации о возможности демонтажа) и подлежит возврату ООО «ВАЙГА».

Вместе с тем, согласно отчету № 12/17 об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, принадлежащей ООО «Мордовская картонная компания» от 22.06.2019, вышеуказанное имущество должника было оценено и в последующем выставлено на реализацию вместе с оборудованием, приобретенным и установленным ООО «ВАЙГА» во время действия договора № 1 аренды имущества от 04.04.2014 за счет собственных средств, в настоящее время признанным Арбитражным судом Республики Мордовия отделимым и подлежащим возврату Заявителю. В последующем повторная оценка имущества КУ <...> не проводилась.

С учетом представленных в материалы рассмотрения жалобы ООО «ВАЙГА» (вх. № 5417 от 21.10.2019) Комиссией установлено, что фактически в конкурсную массу должника, выставляемую на торги, конкурсным управляющим ООО «МКК» <...>, неправомерно включено имущество, должнику не принадлежащее, что на момент публикации сообщений о его реализации посредством публичного предложения было установлено решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 22.06.2019 по делу № А39-2917/2019 и известно Организатору торгов.

Обжалование данного решения осуществлялось Организатором торгов параллельно с объявлением и проведением реализации имущества посредством публичного предложения. В итоге 22.10.2019, т.е. после определения КУ ООО «МКК» победителя торгов, Первый арбитражный апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции без изменения, а апелляционную жалобу ООО «МКК» без удовлетворения.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что проводя торги в форме публичного предложения по реализации залогового имущества должника (лот 1): бокс для стоянки машин со складским помещением, пл. 1221,6 кв.м.; здание склада, пл. 134,1 кв.м.; земельный участок, пл. 20229,0 кв.м. Все указанное недвижимое имущество расположено по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Краснофлотская, д. 109 (номер извещения на сайте [www.fedresurs.ru](http://www.fedresurs.ru) 4122287, код

торгов на сайте www.nistp.ru 7826-ОТПП) до момента принятия судебного решения судом апелляционной инстанции и определив победителя, конкурсный управляющий ООО «МКК» <...> нарушил требования абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, что выразилось в некорректном описании предмета торгов и реализации, в том числе, имущества, не принадлежащего должнику, но включенного в его стоимость. Такими действиями Организатора торгов были фактически нарушены интересы ООО «ВАЙГА», имущество которого было незаконно выставлено на продажу, интересы победителя торгов, <...>, заявившего о готовности приобрести имущество за 5 852 200,00 рублей, не зная о том, что часть находящегося там оборудования должна быть передана законному владельцу, а также интересы залогового кредитора, АО «Россельхозбанк», финансовые требования которого не были удовлетворены в результате неправомерных действий Организатора торгов.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ВАЙГА» (вх. № 5417 от 21.10.2019) обоснованной.

2. Признать действия Организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «МКК» <...>, выразившиеся во включении в предмет торгов имущества, не принадлежащего должнику, нарушением абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

3. Выдать конкурсному управляющему ООО «МКК» <...> обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения законодательства путем аннулирования торгов.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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