

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-289/2023

### по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 15.06.2023

г.

Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры

торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– <...> – уведомлен надлежащим образом, на рассмотрение жалобы не явился;

– ООО «Ассет Менеджмент» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились;

– конкурсного управляющего <...>: <...>;

– АО «Сбербанк-АСТ» – уведомлено надлежащим образом, представители

на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...>, направленную письмом Алтайского УФАС России от 06.06.2023 № АГ/1689/23 (вх. №85135-ЭП/23 от 06.06.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Ассет Менеджмент», конкурсного управляющего <...>, оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества должника

ООО «Магнат НСК»: земельный участок общей площадью 38 000 кв.м, кадастровый № 04:01:010701:54, объект незавершенного строительства площадью застройки 3 600,9 кв.м, кадастровый № 04:01:010102:339, расположенные по адресу: Республика Алтай, Майминский р-н, с. Майма, ул. Заводская, д. 159 «А» (сообщение в ЕФРСБ № 11110927, лот № 11), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель), направленная письмом Алтайского УФАС России от 06.06.2023 № АГ/1689/23 (вх. № 85135-ЭП/23 от 06.06.2023), на действия

(бездействие) организатора торгов – ООО «Ассет Менеджмент» (далее – Организатор торгов), конкурсного управляющего <...> (далее – Конкурсный управляющий), оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» (далее – Оператор) при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества должника ООО «Магнат НСК»: земельный участок общей площадью 38 000 кв.м, кадастровый № 04:01:010701:54, объект незавершенного строительства площадью застройки 3 600,9 кв.м, кадастровый №04:01:010102:339,

расположенные по адресу: Республика Алтай, Майминский р-н, с. Майма,

ул. Заводская, д. 159 «А» (сообщение в ЕФРСБ № 11110927, лот № 11) (далее – Торги, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов, Оператором при проведении

Торгов были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Комиссия ФАС России отмечает, что согласно подпункту «а» пункта 3.1, пункту 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, выдаче обязательных для исполнения предписаний о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В силу положений статей 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) проведение торгов в рамках процедуры банкротства является обязательным.

В правовых позициях, изложенных в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13 по делу № А39-3314/2012, пункте 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2016, указано, что рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

При этом важно отметить, что статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен особый самостоятельный порядок рассмотрения жалоб на нарушение процедуры торгов, который не относится к порядку возбуждения и рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции

(указанная позиция подтверждается судебными актами Верховного Суда Российской Федерации по делу № АКПИ20-632).

Согласно части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции проведение анализа конкуренции осуществляется антимонопольным органом в рамках

рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. В то же время проведение анализа состояния конкуренции статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено.

Таким образом, антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения

представителя Конкурсного управляющего, Комиссия ФАС России установила следующее.

03.04.2023 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве Организатором торгов было опубликовано сообщение о проведении Торгов, согласно которому Торги проводятся на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ», расположенной по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Торгах – 14.04.2023 в 00:00, дата и время окончания срока приема заявок на участие в Торгах – 09.06.2023 в 00:00, начальная цена продажи имущества должника – 26 813 259,90 руб., размер задатка – 20%.

График снижения цены:

- 1 этап, 14.04.2023 – 20.04.2023, цена 26 813 259,90 руб.;
- 2 этап, 21.04.2023 – 27.04.2023, цена 25 393 259,90 руб.;
- 3 этап, 28.04.2023 – 04.05.2023, цена 23 973 259,90 руб.;
- 4 этап, 05.05.2023 – 11.05.2023, цена 22 553 259,90 руб.;
- 5 этап, 12.05.2023 – 18.05.2023, цена 21 133 259,90 руб.;
- 6 этап, 19.05.2023 – 25.05.2023, цена 19 713 259,90 руб.;
- 7 этап, 26.05.2023 – 01.06.2023, цена 18 293 259,90 руб.;
- 8 этап, 02.06.2023 – 09.06.2023, цена 16 873 259,90 руб.

Торги проводятся в соответствии с Законом о банкротстве, Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 (далее – Порядок), Требованиями 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, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 (далее – Требования), Положением о порядке и условиях проведения торгов в ходе реализации имущества Должника ООО «Магнат НСК», находящегося в залоге, утвержденным залоговым кредитором от 25.02.2023 № б/н (далее – Положение), Регламентом торговой секции «Продажа имущества (предприятия) банкротов» универсальной торговой платформы АО «Сбербанк-АСТ», утвержденным Генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» <...> 01.03.2023 (далее – Регламент), Регламентом универсальной торговой платформы АО «Сбербанк-АСТ», утвержденным Генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» <...> 21.04.2023 (далее – Регламент УТП).

1. Согласно Жалобе в период с 17.05.2023 по 19.05.2023 Заявитель предпринимал попытку подачи заявки на участие в Торгах, однако заявка Заявителя не была принята Оператором по причине постоянного возникновения технической ошибки из-за которой было невозможно загрузить документы. Заявитель неоднократно обращался в службу технической поддержки сайта Оператора, однако проблема решена не была.

Таким образом, ввиду действий Оператора Заявитель был лишен возможности подать заявку на участие в Торгах.

Согласно пункту 4.1 Порядка для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной

площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона

о банкротстве и пунктом 4.1 Порядка, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

В соответствии с подпунктами «а», «б», «в», «ж» пункта 2.1 Требований электронная площадка должна обеспечивать:

– возможность проведения торгов в соответствии с Порядком;

– открытый доступ к электронной площадке через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», а также функционирование электронной

площадки в режиме круглосуточной непрерывной работы в течение семи дней в неделю, за исключением времени проведения профилактических работ или технического сбоя в работе электронной площадки в результате действий третьих лиц, препятствующих функционированию электронной площадки; – равные возможности доступа всех лиц к участию в торгах.

Согласно пунктам 5.1.1, 5.1.2 Регламента УТП Оператор обязано обеспечить

работоспособность и функционирование сайта Оператора, то есть поддерживать круглосуточное и бесперебойное функционирование программно-аппаратных средств с допустимыми перерывами на профилактику и устранение сбоев, обеспечить целостность, доступность и конфиденциальность информации сайта оператора, а также защиту сайта Оператора от компьютерных атак в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами и иными нормативными актами Российской Федерации в области защиты персональных данных. Пунктом 3.2.1 Регламента установлено, что подача заявки на участие в торгах может осуществляться лично заявителем, либо представителем заявителя, зарегистрированными в торговой секции «Продажа имущества (предприятия) банкротов», из личного кабинета заявителя либо представителя заявителя посредством штатного интерфейса торговой секции «Продажа имущества (предприятия) банкротов» отдельно по каждому лоту в сроки, установленные в электронном сообщении о продаже.

Согласно письменным пояснениям Оператора от 09.06.2023 № б/н Заявитель

не зарегистрирован в торговой секции «Продажа имущества (предприятия)

банкротов» на сайте Оператора, в реестре документов также отсутствуют попытки регистрации Заявителя в торговой секции «Продажа имущества (предприятия) банкротов» сайта Оператора. Кроме того, на электронную почту Оператора, а также в службу технической

поддержки сайта Оператора обращения от Заявителя по вопросу невозможности подачи заявки на участие в Торгах не поступали (проверка осуществлялась Оператором по ФИО, ИНН, № процедуры, адресу электронной почты). В ходе изучения документов и сведений Комиссией ФАС России установлено, что на периоде Торгов 12.05.2023 – 18.05.2023 на участие в Торгах были поданы две заявки: 18.05.2023 в 21:35 и 18.05.2023 в 23:54, обе заявки были допущены к участию в Торгах. Комиссия ФАС России отмечает, что Заявителем в составе Жалобы не представлено доказательств, свидетельствующих о невозможности подачи заявки на участие в Торгах.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалобы не доказан Заявителем и не находит своего подтверждения.

2. Согласно Жалобе Организатором торгов неправомерно определена начальная цена продажи имущества должника.

Так, согласно сообщению о проведении Торгов, реализации на Торгах подлежит земельный участок с кадастровым номером 04:01:010701:54,

общей

площадью 38 000 кв.м, расположенный по адресу: Республика Алтай, Майминский р-н, с. Майма, ул. Заводская д. 159 «А», а также объект незавершенного строительства с кадастровым номером 04:01:010102:339, площадью застройки 3 600,9 кв.м, расположенный по адресу: Республика Алтай, Майминский р-н, с. Майма, ул. Заводская д. 159 «А». Решением Арбитражного суда Алтайского Края от 27.01.2022 по делу № А03-9205/2021 суд обязал ООО «Магнат НСК» в течение 15 дней с даты вступления решения суда в законную силу привести земельный участок с кадастровым номером 04:01:010701:54, расположенный по адресу: Республика Алтай, Майминский р-н с. Майма ул. Заводская д. 159 «А» в надлежащее состояние, очистить участок от мусора, сорной растительности. Согласно сведениям из ЕГРН, степень готовности объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 04:01:010102:339 составляет 24%, в то же время, согласно заключению кадастрового инженера и техническому плану, фактическая степень готовности объекта незавершенного строительства на момент публикации составляет 14%. При этом, согласно Жалобе, в настоящее время объект незавершенного строительства демонтирован, но не снят с кадастрового учета, земельный участок завален строительным мусором.

Таким образом, по мнению Заявителя, ввиду изложенного начальная цена предмета Торгов определена неверно.

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 Закона о банкротстве, 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.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- 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.

Таким образом, Комиссия ФАС России отмечает, что определение начальной цены продажи имущества должника не относится к компетенции организатора торгов.

В соответствии с пунктом 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, сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия, начальная цена продажи предприятия.

Комиссией ФАС России установлено, что залоговым кредитором ООО «Магнат НСК» 25.02.2022 утверждено Положение. Согласно Приложению № 1

к Положению начальная цена предмета Торгов определена в размере 29 792 512 руб.

Согласно пункту 18 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с Законом о банкротстве на первоначальных торгах.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что в силу положений пункта 4 статьи 139 и пункта 18 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена при проведении Торгов должна составлять 26 813 259,90 руб.

Как отмечалось ранее, согласно сообщению о проведении Торгов начальная цена продажи составляет 26 813 259,90 руб.

Кроме того, согласно пояснениям представителя Конкурсного управляющего оценка реализуемого на торгах имущества должника, а также расчет начальной цены продажи проводились после демонтажа объекта незавершенного строительства.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание, что на участие в Торгах были поданы две заявки, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалобы необоснован.

3. Согласно Жалобе документация о Торгах не содержит сведений о наличии обременений в отношении реализуемого имущества.

По мнению Заявителя, неуказание информации о наличии обременений вводит

в заблуждение потенциальных участников Торгов.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении

о проведении торгов по продаже имущества должника организатор торгов должен,

в том числе указать сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание

имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации

извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме



торгов,  
об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества.

В соответствии с пунктом 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, обязательными условиями которого являются, в том числе, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия.

Комиссией ФАС России установлено, что в сообщении о проведении Торгов указано, что реализации на Торгах подлежит имущество, находящегося в залоге у ООО «РНГО». Проект договора купли-продажи также содержит сведения, что покупатель уведомлен обо всех наложенных ограничениях (включая сведения, содержащиеся в ЕГРН) и обо всех судебных спорах (в том числе завершённых) в отношении имущества.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Конкурсного управляющего сообщил, что Заявитель по указанному вопросу за разъяснениями к Организатору торгов не обращался.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание, что на участие в Торгах были поданы две заявки, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалобы не доказан Заявителем и не находит своего подтверждения.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России.

## **Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу <...>, направленную письмом Алтайского УФАС России от 06.06.2023 № АГ/1689/23 (вх. № 85135-ЭП/23 от 06.06.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Ассет Менеджмент», конкурсного управляющего <...>, оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения

имущества должника ООО «Магнат НСК»: земельный участок общей площадью 38 000 кв.м, кадастровый № 04:01:010701:54, объект незавершенного строительства площадью застройки 3 600,9 кв.м, кадастровый № 04:01:010102:339, расположенные по адресу: Республика Алтай, Майминский р-н, с. Майма, ул. Заводская, д. 159 «А» (сообщение в ЕФРСБ № 11110927, лот № 11), необоснованной.

Решение Комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.