

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 58а тел. 50-31-55

### РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1–103/2021

Резолютивная часть решения оглашена 10.08.2021 года

В полном объёме решение изготовлено 13.08.2021 года г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

«...»

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf» в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 072/10/18.1–103/2021 по жалобе «...»(Заявитель) на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего «...»(Организатор торгов) при проведении торгов в форме аукциона по продаже имущества должника, сообщение в ЕФРСБ № 7028439,7028757, 7003235 (далее – Аукцион), в присутствии Конкурсного управляющего «...»(на основании решения АС ХМАО-Югры по делу А75-20452/2019 от 26.11.2020, предоставил паспорт гражданина РФ), представителя Конкурсного кредитора ПАО Национальный банк «...» (доверенность №1/СА/2021 от 09.03.2021) далее также – Конкурсный кредитор, в отсутствие представителя Заявителя, уведомлённого о дате, времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом

### УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России из Ханты-Мансийского УФАС России 03.08.2021 поступила жалоба (вх. № 7809) «...»(Заявитель) на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего «...» при проведении торгов в форме аукциона по продаже имущества должника, сообщение в ЕФРСБ № 7028439,7028757, 7003235 .

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, в части 17 которой закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу: <https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases>.

В соответствии с частями 11, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 03.06.2021 Тюменским УФАС России в адрес Конкурсного управляющего направлено письмо (исх. № ИВ/5080) о приостановлении соответствующего Аукциона до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Аукционе о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

Так, из доводов жалобы «...» следует:

1) Конкурсным управляющим не был соблюден срок размещения уведомления в ЕФРСБ о проведении Аукциона;

2) Конкурсный управляющий реализует одним лотом залоговое и незалоговое имущество должника, которое не является неотделимым;

3) Опубликованная начальная цена реализации имущества по лоту №1 существенно завышена по отношению с рыночной ценой данного имущества.

Конкурсный управляющий и Конкурсный кредитор с жалобой не согласились, пояснили, что продажа указанного имущества осуществляется в установленном порядке и в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве, представив, в том числе письменные возражения на жалобу.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы и сведения, рассмотрев доводы жалобы Заявителя, возражения Конкурсного управляющего и Организатора торгов, установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве, Закон), 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 объёме требования кредиторов.

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

Так, решением Арбитражного суда ХМАО-Югры (далее АС ХМАО-Югры) от 26.11.2020 по делу № А75-20452/2019 ООО «...» (ИНН 8602072159) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, где конкурсным управляющим утверждён «...» (ИНН 891300059133).

Согласно пунктам 1.2, 1.3 Положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью «...», в рамках процедуры конкурсного производства по делу №А75-20452/2019 в соответствии с федеральным законом «О

несостоятельности(банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002(далее также – Положение), утвержденного решением Собрания кредиторов 12.07.2021 г., установлено, что Определением Арбитражного суд ХМАО-Югры от 24.06.2020 г. по делу № А75-20452/2019 в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «...» включено требование ПАО Национальный банк «...», в размере 1 134 543 000 рублей, как обеспеченное залогом имущество.

Пунктом 1 статьи 126 Закона о банкротстве установлено, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой 7 данного Закона. При этом, продажа имущества должника, как следует из статьи 109 Закона о банкротстве, является одной из мер, направленных на восстановление платежеспособности должника, признанного банкротом и осуществляемой исключительно путём проведения торгов, что обуславливает обязательность реализации имущества только таким способом в случае принятия соответствующего решения собранием (комитетом) кредиторов либо арбитражным управляющим.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами ГК РФ, статьями 110, 111, 138 139 Закона о банкротстве, а также Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 (далее – Порядок).

На основании пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего закона, с учетом особенностей, установленных статьей 138.

Согласно пункту 3 статьи 110 Закона о банкротстве, при продаже **предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция**, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

В соответствии с абзацем 2 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия (имущества) и сообщение о результатах проведения торгов.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия (имущества) должны содержаться, в том числе сведения о предприятии (имуществе), его составе, характеристиках, описание предприятия (имущества), порядок ознакомления с предприятием (имуществом), сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Абзацем 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве определено, что начальная

продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются **конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества**. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за **пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах**.

Так, материалами дела установлены следующие обстоятельства.

Непосредственно торги (аукционы) по продаже указанного имущества были назначены **на 02.09.2021**, объявление: в «Коммерсантъ» № 35010063776 от 24.07.2021, в ЕФРСБ № 7003235 от 21.07.2021.

По мнению Заявителя, Организатором торгов были нарушены сроки размещения в ЕФРСБ.

Организатором торгов в объявлении ЕФРСБ №7003235 от 21.07.2021. были установлены следующие сроки:

Дата и время подачи заявок: 26.07.2021 г. в 00 часов 00 минут;

Дата и время окончания подачи заявок: 27.08.2021 г. в 23 часа 00 минут;

Дата и время торгов 02.09.2021 г. в 09 часов 00 минут.

Согласно абзацу 2 пункта 4 ст.138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем **за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах**.

Вместе с тем в соответствии с п.4.4.Положения Организатор торгов не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов по продаже имущества обязан опубликовать сообщение о продаже имущества, являющегося предметом залога, в порядке установленном ст.28 Закона о банкротстве в официальном издании, определенном Правительством РФ – газете «Коммерсантъ», в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Организатор торгов разместил информацию о проведении аукциона 02.09.2021 г. на сайте ЕФРСБ № 7003235 от 21.07.2021 и в газете «Коммерсантъ» объявлением № 35010063776 от 24.07.2021, то есть за 42 дня до проведения Аукциона, следовательно, довод заявителя о несоблюдении сроков размещения информации о проведении Аукциона не находит своего подтверждения.

Таким образом, проанализировав совокупность предоставленных сторонами документов, сведений и материалов, заслушав устные пояснения лиц, участвующих в деле, а также учитывая содержание вышеизложенного, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов были

соблюдены сроки размещения о проведении Аукциона, следовательно, Конкурсным управляющим не были нарушены требования, предусмотренные абз. 2 п. 4 ст.138 Закона о банкротстве и п.4.4. Положения.

Также, Заявитель считает, что неправомерно Конкурсный управляющий реализует одним лотом залоговое и незалоговое имущество должника, поскольку данное имущество не является неотделимым улучшением имущественного комплекса ТРК «...».

Как пояснил Организатор торгов, имущество должника, включенное в Лот №1, объективно связано друг с другом и составляет единый имущественный комплекс ТРК «АГОРА», на базе которого организован бизнес и ведется полноценная предпринимательская деятельность.

Представитель Конкурсного кредитора согласился с позицией Организатора торгов, дополнительно пояснив, что реализация имущества единым лотом позволит получить наиболее высокую цену и максимально удовлетворить требования кредиторов, поскольку залоговое и незалоговое имущество взаимосвязанны и представляют собой единый производственный комплекс ТРК «...».

Комиссией Тюменского УФАС России было установлено, что Организатор торгов на сайте ЕФРСБ № 7003235 от 21.07.2021 разместил информацию о продаже имущества по трем лотам.

В состав Лота №1 входит: **имущественный комплекс ТРК «...»**(далее также – Лот№1, ТРК «...») общей стоимостью 1 014 952 222 рублей 22 копейки., расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, улица Профсоюзов, 11», в составе которого входит 8 списочных позиций, принадлежащих ООО «...» и являющихся предметом залога Банка «..» (ПАО), а также 24 списочные позиции которые не является предметом залога, но неразрывно и (или) функционально связаны с основным объектом.

В состав Лота №2 входит: транспортное средство Автомобиль GENESIS G80 2.0T черный перламутр, VIN XWEGN411DH0000307, год выпуска 2017, стоимостью 1 900 000 рублей;

В состав Лота №3 входит: имущественный комплекс, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, улица Профсоюзов, Северный промрайон» в составе имущества, принадлежащего ООО «...» и являющегося предметом залога АО Банк «...», всего 2 списочных позиции: АБК со складом (Здание нежилое КН 86:10:0101117:693, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов, Северный промрайон, пл. 590,60 кв.м.); Право аренды земельного участка, (к.н. 86:10:0101117:284 площадью 11 278 кв. м), общей стоимостью 26 300 000 рублей .

Согласно п.1 ст.132 ГК РФ в состав предприятия как **имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.**

В соответствии с пунктом 3 статьи 110 Закона о банкротстве, при продаже

**предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция,** права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Кроме того, в соответствии с абзацем 2 п.3.1 Положения имущество должника подлежит реализации двумя лотами №1 и №2 совместно с имуществом, являющимся предметом залога Банка «...»(ПАО) и не являющимся предметом залога( свободным от прав третьих лиц), но неразрывно связанным с имуществом, являющимся предметом залога, а также движимого и недвижимого имущества, функционально связанного с основным предметом.

Таким образом, проанализировав совокупность предоставленных сторонами документов, сведений и материалов, заслушав устные пояснения лиц, участвующих в деле, а также учитывая содержание вышеизложенного, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что включив в Лот №1 залоговое и незалоговое имущество, Организатором торгов не были нарушены требования п.3 ст.110 Закона о банкротстве и абз. 2 п.3.1 Положения, следовательно, данный довод заявителя не находит своего подтверждения.

Кроме этого, по мнению Заявителя, Организатор торгов установил завышенную первоначальную цену для реализации имущества по Лоту №1.

Как пояснил Комиссии Тюменского УФАС России Организатор торгов, начальная цена реализации имущества должника была определена Конкурсным кредитором, на основании отчетов об оценке от 27.05.2021 г., номера отчетов об оценке 665801907210-2021/001.1, 665801907210-2021/001.3.

Комиссией Тюменского УФАС России, установлено, что оценщиком, занимающимся частной практикой «...». 27.05.2021 г. были подготовлены отчеты №665801907210 – 2021/001.1 «Об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса ТРК «...», находящегося по адресу: г. Сургут, улица Профсоюзов, 11», которым была установлена 864 500 000 рублей и № 665801907210 – 2021/001.3 «об оценке рыночной стоимости недвижимого (3-земельных участков) и движимого имущества (217-ти списочных позиций ТМЦ, машин и оборудования), принадлежащего ООО «...», которым была установлена цена 50 857 000 рублей.

Приложением №1 к Положению Конкурсным кредитором по Лоту №1 была установлена цена 1 014 952 22 рубля 22 копейки.

Абзацем 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве определено, что начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Так, п. 3.1 Положения установлено, что начальная цена продажи Лота №1 составляет 1 014 952 22 рубля 22 копейки. Согласно п.3.2. Положения установлено, что указанная в п.3.1 настоящего Положения начальная цена продажи имущества Должника в составе Лотов №1 и №1, в том числе являющегося предметом залога, в

соответствии с п.4 ст.138 федерального закона о банкротстве определена конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, с учетом рыночной стоимости имущественного комплекса ТРК «...».

Вместе с тем, рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении конкурсным управляющим своих обязанностей, сведенных к юридической проверке оценки имущества должника и определение начальной цены такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа. В случае возникновения данных вопросов предусмотрен судебный порядок обжалования действий конкурсного управляющего.

Следует отметить, что Заявитель обратился в АС ХМАО-Югры по делу №А75-20452/2019 с заявлением о разрешении разногласий о порядке и об условиях продажи залога, которое было принято 03.08.2021 г.

В соответствии с абз.3 п.4 ст.138 Закона о банкротстве, в случае разногласий между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд. Следовательно, Заявителем было реализовано право на защиту интересов конкурсных кредиторов и конкурсной массы в судебном порядке.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к выводу, что в обжалуемых Заявителем действиях Организатора торгов и Конкурсного кредитора отсутствуют нарушения требований действующего законодательства РФ, соответственно, жалоба «...» удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» на действия организатора торгов – Конкурсного управляющего «...» при проведении торгов в форме аукциона по продаже имущества должника, сообщение в ЕФРСБ № 7028439,7028757, 7003235, необоснованной.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.