

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-373/2021

### по результатам рассмотрения жалобы ООО «Инвест-Капитал-Строй» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 15.09.2021 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:

– ООО «Инвест-Капитал-Строй»: <...>;

– ООО «Амперсанд»: ...>;

– конкурсный управляющий: <...>;

– ООО «Арбитат» – уведомлено надлежащим способом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ООО «Инвест-Капитал-Строй» на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Амперсанд» при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника ООО «Поречье» (сообщение № 7009292) в соответствии

со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу (далее – ФАС России) поступила жалоба ООО «Инвест-Капитал-Строй» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Амперсанд» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника ООО «Поречье» (сообщение № 7009292) (далее – Аукцион; Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при организации Аукциона нарушены положения действующего законодательства

Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Заявителя, Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

17.07.2021 на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) и на сайте электронной площадки Оператора, расположенном по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.arbitrat.ru/> (далее – сайт Оператора), конкурсным управляющим Кузнецовым А.В. (далее – Конкурсный управляющий) размещено сообщение о проведении Аукциона (далее – Сообщение), согласно которому срок приема заявок на участие в Аукционе: с 19.07.2021 в 15:00 по 23.08.2021 в 15:00; дата подведения итогов Аукциона: 25.08.2021 в 15:00; цена предмета Аукциона: 100 607 000,00 рублей.

13.08.2021 в адрес ФАС России поступила жалоба Заявителя на действия (бездействие) Организатора торгов при организации и проведении Аукциона.

Согласно содержанию указанной жалобы Сообщение опубликовано на сайте ЕФРСБ без обязательной публикации информации об инвентаризации, независимой оценки заложенного имущества, а также Положения о порядке, сроках и условиях продажи заложенного имущества, утвержденного залоговым кредитором, что, по мнению Заявителя, ведет к нарушению Закона о банкротстве и затрагивает права и законные интересы потенциальных участников Аукциона. Кроме того, Организатор торгов не обеспечил возможность ознакомления с залоговым имуществом должника, а также в официальных источниках размещения информации об Аукционе отсутствует публикация сведений о приостановлении процедуры Аукциона, что вводит в заблуждение потенциальных участников относительно сроков подачи заявок на участие в Аукционе и хода проведения Аукциона.

Жалоба принята и рассмотрена ФАС России в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

По итогам рассмотрения Комиссией ФАС России принято решение от 19.08.2021 по делу № 04/10/18.1-342/2021 о признании жалобы обоснованной в части необеспечения Заявителю возможности ознакомления с заложенным имуществом должника, а также в части неразмещения обязательных сведений

на сайте ЕФРСБ и в газете «Коммерсантъ», выдано Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Согласно предписанию в срок до 02.09.2021 Организатору торгов надлежало назначить новые дату и время окончания срока приема (подачи) заявок на участие

в Аукционе, а также новые дату и время подведения итогов Аукциона, а также обеспечить Заявителю и иным потенциальным участникам Аукциона возможность ознакомления с имуществом должника ООО «Поречье», начиная с даты возобновления процедуры Аукциона.

27.08.2021 Организатором торгов на сайте ЕФРСБ размещено сообщение

№ 7237659, согласно которому новые даты и время окончания срока приема (подачи) заявок на участие в Аукционе – 16.09.2021 в 15:00, новые дата и время проведения Аукциона – 20.09.2021 в 15:00.

Аукцион проводится в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002

№ 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка 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 05.05.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ № 495)

и Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле

о банкротстве на электронной площадке Арбитат, размещенной на сайте <http://arbitat.ru/> в сети «Интернет» (далее – Регламент).

1. Согласно доводу Жалобы Организатор торгов в нарушение пункта 2.6 Положения о порядке, условиях и сроках реализации недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Поречье» (далее – Положение), ограничил время просмотра реализуемого имущества, тем самым ограничил круг потенциальных покупателей.

Абзац 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве указывает, что 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 пунктом 2.6 Положения организатор торгов организует возможность для претендентов (потенциальных покупателей) осуществить ознакомление с документами, выставленными на торги имущества в период приема заявок на участие в торгах по рабочим дням с 11 часов 00 минут до 17 часов 00 минут по предварительной договоренности. Место и время ознакомления не должно быть таким, чтобы прямым или косвенным образом скрыть достоверную и полную информацию об имуществе, способную повлиять на принятие решения лицами об участии в торгах и о размере предлагаемых цен на торгах.

02.09.2021 на сайте ЕФРСБ Конкурсным управляющим опубликовано сообщение № 7267441, согласно которому «06.09.2021 в 13:00 состоится осмотр залогового имущества должника. При желании участвовать в осмотре, необходимо заблаговременно уведомить о намерении принять участие в осмотре, прибыть к шлагбауму на въезде на территорию, координаты места встречи: 55.718967, 36.924762 (Яндекс карты). Для участия в осмотре необходимо иметь документы, удостоверяющие личность, а также документы, подтверждающие полномочия действовать от имени представляемых лиц и принимать от их имени участие в осмотре, копии указанных документов».

На заседании Комиссии ФАС России Конкурсный управляющий пояснил, что в адрес Конкурсного управляющего и Организатора торгов не поступило запросов от потенциальных покупателей с просьбой об ознакомлении с залоговым имуществом должника в иные дату и время. Таким образом, Конкурсным управляющим принято решение о проведении осмотра имущества 06.09.2021 в 13:00, организован выезд на место проведения осмотра.

Комиссией ФАС России установлено, что в адрес лиц, выразивших свою заинтересованность в осмотре имущества должника, Организатором торгов совместно с Конкурсным управляющим 01.09.2021 и 02.09.2021 направлены уведомления о возможности ознакомления с имуществом посредством электронной почты, в том числе указанное уведомление

направлялось в адрес Заявителя.

Принимая во внимание, что на заседании Комиссии ФАС России, а также в составе Жалобы, Заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих об ограничении Организатором торгов и (или) Конкурсным управляющими времени просмотра реализуемого имущества, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что довод Жалобы не находит своего подтверждения.

2. Согласно доводу Жалобы Организатор торгов вопреки предписанию ФАС России не обеспечил возможность ознакомления с имуществом должника.

В подтверждение указанного довода Заявителем в составе Жалобы предоставлен Протокол осмотра доказательств от 08.09.2021 № 50/796-н/50-2021-147-154, составленный нотариусом Одинцовского нотариального округа Московской области Пановой Е.А.

Согласно Протоколу от 08.09.2021 № 50/796-н/50-2021-147-154 произвести осмотр земельных участков, являющихся предметом Аукционы, не удалось ввиду отказа предоставления доступа, а также отсутствовала возможности фото и видеофиксации наружных границ земельных участков лицами, находящимися на территории указанных участков.

В соответствии с абзацем 3 части 9 статьи 110 Закона о 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.

На заседании Комиссии ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что Организатор торгов исполнил свою обязанность по предоставлению возможности ознакомления с имуществом должника, уведомив заинтересованных лиц надлежащим образом. Однако обязанность самого ознакомления лежит на Конкурсном управляющем как на лице, действующем от имени должника. Кроме того, Конкурсным управляющим была предпринята попытка ознакомления, однако она была не осуществлена по независящим от него причинам, о чем свидетельствует Протокол осмотра доказательств от 06.09.2021 № 50АБ6858440, составленный нотариусом Одинцовского нотариального округа Московской области Квитко А.Ф.

Согласно письменным пояснения Конкурсного управляющего 06.09.2021 при прибытии на место нахождения имущества было установлено, то доступ

к земельным участкам был заблокирован охраной лиц, неправомерно и самовольно, в отсутствие каких-либо законных оснований, занявших земельный участок. Факт препятствования в осмотре земельных участков со стороны указанных лиц Протоколом осмотра доказательств № 50 АБ 6858440 от 06.09.2021 года, выполненного нотариусом Квитко А.Ф. по заявлению Конкурсного управляющего.

В частности в указанном протоколе осмотра зафиксировано, что доступ на земельные участки не представляется возможным в связи с самовольным захватом этих земельных участков Сажиновой Л.А., которая, по ее утверждениям,

в том числе отраженным в заявлении о вступлении в дело о банкротстве должника в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями относительно предмета спора (самостоятельные требования заключаются в признании права собственности на три земельных участка с кадастровыми номерами 50:49:0010301:1036, 50:49:0010301:499, 50:49:0010301:15), пользуется указанными земельными участками более 20 (двадцать) лет. Охрана не предоставила ни доступ на земельные участки, ни возможности фотографирования земельных участков без непосредственного нахождения на участках. При этом в Протоколе осмотра доказательств № 50 АБ 6858440 от 06.09.2021 отмечено, что Конкурсным управляющим в связи с изложенными обстоятельствами был вызван наряд полиции для решения спорной ситуации. Кроме того, конкурсный управляющий также подал в полицию заявление о преступлении, которое зарегистрировано в КУСП за № 7613 от 06.09.2021 года. Конкурсный управляющий также вручил Сажиновой Л.А. требование об освобождении земельных участков, что отражено в протоколе осмотра доказательств. Также ввиду подачи Сажиновой Л.А. соответствующего заявления в рамках дела о банкротстве должника, Конкурсный управляющий заблаговременно до проведения осмотра 06.09.2021 направил Сажиновой Л.А. уведомление о дате и времени осмотра земельных участков с просьбой обеспечить доступ на земельные участки. Ответа на оба указанных сообщения не последовало.

На заседании Комиссии ФАС России Организатором торгов не представлено доказательств, свидетельствующих о надлежащем исполнении обязанности по ознакомлению с имуществом должника.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов в нарушение абзаца 3 пункта 9 статьи 110 Закона

о банкротстве не обеспечена Заявителю возможность ознакомления с имуществом.

Таким образом, довод Жалобы обоснован.

3. Согласно содержанию Жалобы Заявитель указывает на необходимость привлечения Организатора торгов к административной ответственности в порядке, предусмотренным статьей 19.5 Кодекса об административных правонарушениях (далее – КоАП), ввиду ненадлежащего неисполнения Организатором торгов предписания ФАС России от 19.08.2021 по делу № 04/10/18.1.-342/2021.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 36 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные

внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны исполнять решения и предписания антимонопольного органа в установленный такими решениями и предписаниями срок.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 КоАП установлена административная ответственность.

На основании изложенного привлечение к административной ответственности при рассмотрении жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено.

Таким образом, вопрос о привлечении Организатора торгов к административной ответственности в целях обеспечения принципа неотвратимости юридической ответственности осуществляется в рамках отдельной процедуры, предусмотренной отдельными положениями КоАП.

На основании изложенного и в соответствии с частью 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Инвест-Капитал-Строй» на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Амперсанд» при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника ООО «Поречье» (сообщение № 7009292) обоснованной в части необеспечения ООО «Инвест-Капитал-Сирой» возможности ознакомления с заложенным имуществом должника.
2. Выдать ООО «Амперсанд» обязательное для исполнения предписание.

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