

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

АО «РОДИНА ПАРК»

Резолютивная часть решения оглашена «11» октября 2023

В полном объеме решение изготовлено «16» октября 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

<...> – заместителя руководителя Санкт-Петербургского УФАС, председателя Комиссии;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии посредством видеоконференцсвязи:

Конкурсного управляющего Соломонова А.С. (далее — Организатор торгов).

В отсутствие представителя АО «РОДИНА ПАРК» (далее — Заявитель), представителя ООО «АРБИТАТ» (далее — Оператор электронной площадки), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу АО «РОДИНА ПАРК» (вх. №25063/23 от 03.10.2023) на действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего – Соломонова А.С. при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене (извещение размещено на сайте оператора электронной площадки <http://www.arbitat.ru/> №0015261, лот №1-7 и на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №12309395), документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №0015261, лот №1-7 опубликовано на сайте оператора электронной площадки <http://www.arbitat.ru/> (далее — ОЭП) и на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru/> №12309395 (далее —

ЕФРСБ).

Предметами торгов являются:

Лот 1 Нежилое здание: Производственное под офисно-торговый дом, кадастровый номер: 16:50:060201:133, площадь 2 070,7 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины, д. 43; Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:633, площадь 5 623,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины, д. 43.

Начальная цена: 71 992 500.00 руб.

Размер задатка: 10% от начальной цены продажи лота.

Лот 2 Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:570, площадь 1 905,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины.

Начальная цена: 11 910 000.00 руб.

Размер задатка: 10% от начальной цены продажи лота.

Лот 3 Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:627, площадь 6 978,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины.

Начальная цена: 37 004 000.00 руб.

Размер задатка: 10% от начальной цены продажи лота.

Лот 4 Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:629, площадь 1 334,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины.

Начальная цена: 8 842 000.00 руб.

Размер задатка: 10% от начальной цены продажи лота.

Лот 5 Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:648, площадь 3 991,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины.

Начальная цена: 20 318 000.00 руб.

Размер задатка: 10% от начальной цены продажи лота.

Лот 6 Административное здание, кадастровый номер: 16:50:080125:14, площадь 353,6 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад с антресолью, кадастровый номер: 16:50:080125:18, площадь 1 163,2 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад, кадастровый номер: 16:50:080125:13, площадь 1 653,6 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад-шалаш, кадастровый номер: 16:50:080125:15, площадь 146,3 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Административное здание, кадастровый номер: 16:50:080125:9, площадь 525,5 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад с антресолью, кадастровый номер: 16:50:080125:11, площадь 1 123,4 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад с антресолью, кадастровый номер: 16:50:080125:19, площадь 796,5 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад ramпы, кадастровый номер: 16:50:080125:10, площадь 1 201,2 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад, кадастровый номер: 16:50:080125:20,

площадь 647,4 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад, кадастровый номер: 16:50:080125:12, площадь 950,1 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер: 16:50:080125:16, площадь 11,6 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:080125:2, площадь 14 360 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:080125:3, площадь 5 160 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20.

Начальная цена: 80 305 833.31 руб.

Размер задатка: 10% от начальной цены продажи лота.

Лот 7 Доля в ООО «Эксойл», ИНН 1660031092, ОГРН 1021603639463, адрес: 422779, Республика Татарстан, с. Кряш-Серда, СХПК «Заря», оф. 1, размер: 51%.

Начальная цена: 135 000.00 руб.

Размер задатка: 10% от начальной цены продажи лота.

Дата и время начала подачи заявок: 04.09.2023 12:00

Дата и время окончания подачи заявок: 10.10.2023 16:59

Дата подведения результатов торгов: 13.10.2023 12:00

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов неправомерно указал «шаг аукциона» в сообщении №12309395 на сайте ЕФРСБ, отменил торги по отдельным лотам (№1 и №6) без обоснования и не предоставил информацию об имуществе по запросу.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о несостоятельности) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 N 48960-ЭП/22 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 несостоятельности торгов.

По смыслу положений Закона о несостоятельности задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры - получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов - определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 N 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на

товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 N ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также 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 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ).

Довод Заявителя о неправомерном указании Организатором торгов «шага аукциона» в сообщении №12309395 на сайте ЕФРСБ не находит своего подтверждения в силу следующего.

28.08.2023 Организатор торгов опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение №12309395 о проведении торгов в форме открытого аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене.

На сайте ЕФРСБ по данным торгам представлена следующая таблица:

Номер лота	Описание	Начальная цена, руб	Шаг	Задаток	Классификация имущества
1	Нежилое здание: Производственное под офисно-торговый дом, кадастровый номер: 16:50:060201:133, площадь 2 070,7 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины, д. 43; Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:633, площадь 5 623,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины, д. 43	71 992 500,00	1,00 руб.	10,00 %	Здания (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки Земельные участки
2	Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:570, площадь 1 905,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины	11 910 000,00	1,00 руб.	10,00 %	Земельные участки
	Земельный участок,				

3	<p>кадастровый номер: 16:50:060201:627, площадь 6 978,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины</p>	37 004 000,00	1,00 руб.	10,00 %	Земельные участки
4	<p>Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:629, площадь 1 334,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины</p>	8 842 000,00	1,00 руб.	10,00 %	Земельные участки
5	<p>Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060201:648, площадь 3 991,0 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Родины</p>	20 318 000,00	1,00 руб.	10,00 %	Земельные участки
6	<p>Административное здание, кадастровый номер: 16:50:080125:14, площадь 353,6 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад с антресолюю, кадастровый номер: 16:50:080125:18, площадь 1 163,2 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад, кадастровый номер: 16:50:080125:13, площадь 1 653,6 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад-шалаш, кадастровый номер: 16:50:080125:15, площадь 146,3 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Административное здание, кадастровый номер: 16:50:080125:9, площадь 525,5 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад с антресолюю, кадастровый номер: 16:50:080125:11, площадь 1 123,4 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад с антресолюю, кадастровый номер: 16:50:080125:19, площадь 796,5 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад ramпы, кадастровый номер: 16:50:080125:10, площадь 1 201,2 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад, кадастровый номер: 16:50:080125:20, площадь 647,4 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Склад, кадастровый номер: 16:50:080125:12, площадь 950,1 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20;</p>	80 305 833,31	1,00 руб.	10,00 %	<p>Сооружения - металлические конструкции. Сооружения хозяйственные металлические Здания (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки Земельные участки</p>

	Контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер: 16:50:080125:16, площадь 11,6 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:080125:2, площадь 14 360 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20; Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:080125:3, площадь 5 160 кв.м, адрес: г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 20				
7	Доля в ООО «Эксойл», ИНН 1660031092, ОГРН 1021603639463, адрес: 422779, Республика Татарстан, с. Кряш-Серда, СХПК «Заря», оф. 1, размер: 51%	135 000,00	1,00 руб.	10,00 %	Прочее

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона о несостоятельности сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 7 статьи 110 Закона о несостоятельности при проведении торгов по продаже предприятия может использоваться закрытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия представляются одновременно с заявкой на участие в торгах и не подлежат разглашению до начала проведения торгов) или открытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия.

Основным документом, определяющим порядок проведения торгов в процедуре конкурсного производства, является Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества.

18.08.2023 собранием кредиторов было утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ХК Инвэнт» (далее — Положение).

Пунктами 1.3, 2.2 Положения установлено, что торги проводятся в электронной форме, в форме аукциона, открытого по составу участников, закрытого по способу подачи предложений о цене.

Комиссия установила, что Организатор торгов опубликовал сообщение о торгах в соответствии с Положением, согласно которому устанавливается закрытая форма подачи предложения о цене. При внесении лотов на сайте ЕФРСБ присутствует поле «Шаг аукциона». Согласно Инструкции по загрузке данных о лотах из файлов с изменениями от 13.08.2018 на сайте ЕФРСБ: «при создании файла необходимо вносить сведения строго в указанном порядке и в соответствии с указанными требованиями к данным: шаг аукциона (в рублях или процентах)

а) значение в рублях должно удовлетворять требованиям пункта «начальная цена», запрещено указание денежных единиц

б) значение в процентах – разрешен ввод только цифр, и разделителя целой и дробной частей – точки. Диапазон от 0.01 до 100.00. После числа обязательно ставится знак "%" (процент). Разрешен ввод значения без указания дробной части, если в ней нет необходимости».

В связи с ограничением сайта ЕФРСБ, Организатор торгов был вынужден в таблице указать сумму шага аукциона. В тексте сообщения о проведении торгов Организатором торгов информация о шаге аукциона отсутствовала.

Относительно довода Заявителя об отмене торгов по лотам №1 и №6, Комиссия сообщает следующее.

В сообщении №12309395 о проведении торгов от 28.08.2023 на сайте ЕФРСБ и в извещении №0015261, лот №1-7 на сайте ОЭП указана дата подведения результатов торгов - 13.10.2023 12:00.

Согласно пункту 4 статьи 488 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Согласно абзацу 6 пункта 6 статьи 28 Закона о несостоятельности при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию подлежат сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов.

Абзац 7 пункта 6 статьи 28 Закона о несостоятельности указывает на обязательное опубликование сведений об отмене или изменении предусмотренных, в том числе абзацем 6 вышеуказанного пункта сведений.

13.09.2023 на сайте ЕФРСБ Организатор торгов опубликовал сообщение об отмене сообщения об объявлении торгов или сообщения о результатах торгов №12438595, согласно которому торги по продаже имущества ООО «ХК Инвэнт» сформированного по лотам №1, №6 отменены по техническим причинам.

Таким образом, Организатор торгов отменил торги в соответствии с действующим законодательством, и довод Заявителя не обоснован.

Относительно довода Заявителя о непредставлении информации об имуществе по запросу, Комиссия сообщает следующее.

Согласно абзацу 3 пункта 9 статьи 110 Закона о несостоятельности 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.

Согласно сообщению №12309395 о проведении торгов от 28.08.2023 на сайте ЕФРСБ и извещению №0015261, лот №1-7 на сайте ОЭП «ознакомление производится по запросу конкурсному управляющему на электронную почту: solomonovand@gmail.com в рабочие дни с 10:00 до 18:00».

07.09.2023 Заявитель от имени Виктора Смирнова с электронной почты 05540@mail.ru направил запрос Организатору торгов на электронную почту solomonovand@gmail.com на ознакомление с документами по торгам.

13.09.2023 Заявитель получил ответ от Организатора торгов, в котором содержались отчеты об оценке с приложенными к ним документами в отношении земельных участков, заявка на осмотр, заявка на обработку персональных данных и номер телефона ответственного лица для проведения осмотра. Также Организатор торгов уведомил Заявителя о том, что торги по лотам №1 и №6 были отменены по техническим причинам.

Таким образом, довод, указанный в жалобе Заявителя, признается Комиссией необоснованным.

Исходя из вышеизложенного, по итогам рассмотрения жалобы, ввиду отсутствия достаточных доказательств, свидетельствующих о наличии действий (бездействия) Организатора торгов, приведших к нарушению прав и законных интересов Заявителя, Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России нарушений по доводам Заявителя не установлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу АО «РОДИНА ПАРК» необоснованной.