

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-249/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.01.2022

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<...>,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя ООО «Термонд», КУ <...>,

рассмотрев жалобу ООО «Термонд» (далее - Заявитель) на действия конкурсного управляющего <...> (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (сообщения № 7901448, № 7548008, далее-Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

При этом в жалобе Заявителя содержатся ссылки на нарушение Заказчиком статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссия разъяснила Заявителю о том, что настоящая жалоба принята к рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Жалоба, содержащая сведения о нарушении антимонопольного законодательства рассматривается по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции.

На вопрос Комиссии Заявитель пояснил, что отказывается от рассмотрения жалобы по правилам главы 9 Закона о защите

конкуренции и в качестве способа защиты права выбирает рассмотрение своей жалобы по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 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.

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

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2020 года по делу № А40-327490/19-123-418Ф <...> (ИНН 771518229162, СНИЛС 014-368-918 52, адрес регистрации: г. Москва, ул. Молодцова, д. 2, корп. 1, кв. 71; дата рождения 25.10.1971; место рождения: г. Москва) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим должника утверждена <...> (ИНН 525628379957, регистрационный номер в сводном государственном

реестре арбитражных управляющих 18662, адрес для направления корреспонденции: 115093, г. Москва, а/я 17), член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия» (123308, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 6, с. 1, ИНН 3666101342, ОГРН 1023601559035, №0015 от 24.10.2003 г.).

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщения № 7548008 от 09.11.2021, № 7901448 от 20.12.2021).

На торги выставляется:

Лот № 1: Единый комплекс недвижимого имущества (зданий, земельных участков, сооружений) • Земельный участок, кадастровый (условный) номер 50:23:0080148:41. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 2006м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: участок №77/76. Площадь 365 кв.м. • Земельный участок, кадастровый (условный) номер 50:23:0080148:64 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 1962м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: участок №77/7а, площадь 164 кв.м. • Земельный участок, кадастровый (условный) номер 50:23:0080148:58. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 1952 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: участок № 77/7. Площадь 2076 кв.м. • Земельный участок, кадастровый (условный) номер 50:23:0080148:57. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 1990 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: участок № 77/7в. Площадь 542 кв.м. • Здание, жилое, кадастровый (условный) номер 50:23:0080105:234. Россия, Московская область, Раменский район, городское поселение Быково, пос. Быково, ул. Опаринская, д.77/7. Площадь 545.9 кв.м. • Нежилое помещение, баня, кадастровый (условный) номер 50:23:0080105:575. Россия, обл Московская, Опаринская улица. Площадь 147,80 кв.м., - начальная цена - 84 184 332, 30 рублей;

Лот № 2: Доля в уставном капитале юридического лица - Общество с ограниченной ответственностью "ДиВа" (ИНН 7720687196) в размере 12,5%, начальная цена - 23 045 737, 50 рублей;

Лот № 3: Доля в уставном капитале юридического лица - Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРМОНД" (ИНН 7703331672) в размере 32%, начальная цена - 53 025 984,00 рублей.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель выражает несогласие с решением финансового управляющего об оценке недвижимого имущества. В обоснование своих доводов Заявитель ссылается на несоответствие проведенной Конкурсным управляющим оценки от 24.03.2021 по отношению к Закону Об оценочной деятельности.

Также Заявитель указывает на необоснованное включение имущества должника в один лот, поскольку данное имущество не связано между собой.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы.

Комиссия, изучив представленные в материалы дела документы и сведения, установила следующее.

Согласно части 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно части 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Вместе с тем, Заявлений об оспаривании оценки после публикации не подавалось, заявлений о проведении собрания кредиторов с повесткой дня о выборе оценочной организации и предложением оплаты оценки от

кредиторов в адрес финансового управляющего не подавалось.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

В соответствии с частью 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Комиссией установлено, что Определением Арбитражного суда города Москвы от 12 июля 2021 года по делу №А40-327490/19 утверждено положение о реализации имущества. Указанное определение не было обжаловано и вступило в законную силу. Возражений на утверждение положения, с начальной ценой лотов, установленных в соответствии с оценкой, в дело не поступало.

Таким образом, функции по утверждению положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества гражданина, в том числе определение имущества, выставляемого на продажу путем проведения торгов возложены на арбитражный суд.

Также, согласно представленным Организатором торгов пояснениям объединение в один лот указанных помещений связано с тем, реализуемое имущество является связанным и непосредственно граничащим между собой.

Между тем, установлено, что доводы, изложенные в жалобе Заявителя, фактически направлены на оспаривание ненормативного правового акта, вынесенного арбитражным судом в рамках рассмотрения дела о банкротстве гражданина.

Кроме того, Заявитель фактически оспаривает те действия (бездействия), которые не относятся к полномочиям организатора торгов в рамках Закона о банкротстве.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за

соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Учитывая изложенное, рассмотрение указанных доводов не относится к компетенции Московского УФАС России, а также не подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Относительно довода Заявителя об отсутствии сервитута для доступа к земельным участкам, Комиссия отмечает следующее.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что заезд осуществляется через улицу Опаринскую по дороге с земельного участка 50:23:0080148:68 – Опаринская, участок 77/13 (в соответствии с сайтом Росреестра, указанный участок отражен как с отсутствующим правом собственности (дата последнего обновления 29.06.2020)). Наличие возможности заезда на участок подтверждается самим должником и порталом Яндекс Карты.

Также, в соответствии с информацией с сайта Росреестра, граничащий с комплексом недвижимого имущества должника земельный участок с кадастровым номером 50:23:0080148:28 обладает ограничением прав на земельный участок. Назначение самого участка: для размещения домов отдыха, пансионатов и кемпингов. При просмотре карты со спутника, финансовым управляющим установлено, что через указанный земельный участок проходит дорожка до самого участка должника.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что Законом о банкротстве не предусмотрена обязанность конкурсного управляющего в получении и контроле документов по соседним земельным участкам должника.

Конкурсный управляющий не обладает известными ему сведениями об ограничении пользования имуществом должника, в том числе в виде возможного отсутствия сервитута, со слов самого должника, таких ограничений не имеется. Документы, подтверждающие право собственности должника на имущество, равно как доступ к имуществу предоставляются к ознакомлению потенциальным покупателям.

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

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 14.01.2022 № НП/1158/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.