

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-401/2024

«21» июня 2024 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- П<...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;
- Ф<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

- от организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...>(лично);

в отсутствие:

- заявителя – ИП А<...> (о времени и месте рассмотрения уведомлен надлежащим образом);

рассмотрев жалобу ИП А<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127, № 14273679 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 11.06.2024 поступила жалоба ИП А<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127, № 14273679 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>).

Из жалобы заявителя следует, что конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> несвоевременно опубликовано сообщение о проведении торгов в ЕФРСБ, а именно сообщение опубликовано менее чем за 25 рабочих дней до даты начала торгов.

Организатором торгов на сайте ЕФРСБ и сайте ЭТП не размещена информация о приостановке торгов в части заключения договоров купли-продажи до рассмотрения жалобы П<...> по существу.

Конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» <...> нарушено требование антимонопольного органа о приостановлении проведения торгов в части заключения договора купли-продажи в связи с указанием в протоколе о результатах торгов № 5095-ОТПП/2/2 от 06.06.2024 на обязанность победителя заключить договор купли-продажи в течение 5 дней.

В сообщениях о проведении торгов и проекте договора купли-продажи отсутствует информация о наличии ипотеки в пользу ООО «Стройпроект» и ареста в виде запрета государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041514:323 и жилого дома с кадастровым номером 50:20:00000000:77779.

Правовая позиция конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> изложена в письменном отзыве на жалобу от 20.06.2024 вх. № 4796-ЭП/24.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 14.06.2024 № ЕП/2750/24 назначено и проведено 21.06.2024 в 10 часов 00 минут.

На рассмотрение жалобы 21.06.2024 заявитель не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом.

На заседании Комиссии 21.06.2024 организатор торгов - конкурсный управляющий ООО «Стройинновация» Р<...> с доводами жалобы не согласилась, позицию, изложенную в письменном отзыве на жалобу, поддержала в полном объеме, просила в удовлетворении жалобы

отказать. Указала, что действующим законодательством не предусмотрена обязанность организатора торгов размещать на сайте электронной площадки информацию о принятии антимонопольным органом жалоб на действия организатора торгов. Договор купли-продажи с победителем торгов по Лоту № 2 заключен 11.06.2024. Указанная информация размещена на сайте ЕФРСБ в сообщении № 14651533 от 17.06.2024. Торги путем проведения публичного предложения завершены 16.06.2024.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или

законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба ИП А<...> подана в пределах срока, установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В рамках обжалуемых торгов реализуется имущество коммерческой организации - ООО «Стройинновация», а именно земельные участки, жилые дома, дебиторская задолженность.

Характер данного имущества не предполагает его исключительного использования потенциальным покупателем в личных целях, а также связано с экономической составляющей, цель которой извлечение прибыли от использования имущества. Данное обстоятельство предполагает наличие круга профессиональных участников указанной деятельности, следовательно - наличия соответствующего товарного рынка.

Нарушение процедуры проведения торгов оказывает (может оказать) влияние на результаты торгов, а также приводит (может привести) к ущемлению прав и законных интересов заявителя и потенциальных

участников, которые могли бы принять в них участие.

Поскольку рассматриваемые торги являются способом заключения договора по реализации товаров — земельных участков, сооружений, здания, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка их продажи влияет (может повлиять) на обеспечение конкуренции и формирования конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, могут являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника, с целью извлечения прибыли при его использовании в предпринимательской и иной деятельности.

Учитывая вышеизложенное, жалоба ИП А<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Общие принципы реализации имущества должника установлены Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Порядок продажи имущества должника в процедурах банкротства регламентируется положениями статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

В силу статей 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества должника, признанного банкротом, включает в себя последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

В соответствии с пунктом 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, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Решением Арбитражного суда Московской области от 18.01.2018 по делу № А41-36167/2017 ООО «Стройинновация» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» утвержден П<...>

Определением Арбитражного суда Московской области от 03.06.2019 по делу № А41-36167/2017 П<...> освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Стройинновация». Конкурсным управляющим должника утверждена Р<...>

22.04.2024 собранием кредиторов ООО «Стройинновация» утверждены изменения в утвержденное Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (далее – Положение).

27.04.2024 организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru размещено сообщение № 14273127 о проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по продаже имущества ООО «Стройинновация».

27.04.2024 и 26.05.2024 организатором торгов в сообщении № 14273127 внесены изменения (сообщения №№ 14273679, 14476374).

Лот №1: НЦЛ 58 501 050,30 руб.

Жилой дом. Назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 572,5 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский р-н, Назарьевское с/п, деревня Молоденово, ГП-9, д. 30. Кадастровый номер: 50:20:000000:77779.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 3 474 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:323.

Лот №2 НЦЛ 47 721 300,30 руб.

Здание: жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общая площадь 389,5 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская область, Одинцовский район, с/пос. Успенское, дер. Молоденово, д. 34. Кадастровый номер: 50:20:00000000:77780.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 2 662 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:319.

Лот №3 НЦЛ 149 441 098,50 руб.

Дебиторская задолженность ООО «Стройпроект» (ИНН 7736672220 ОГРН1147746227420 119331, Город Москва, Проспект Вернадского, дом 29 Эт. 12 пом. I К 4 оф. 10) в размере 166 045 665,00 рублей. НЦЛ 149 441 098,50.

Лот №4 НЦЛ 94 428 000,00 (обеспеченное залогом в пользу КБ «Экспресс Кредит» (АО).

Жилой дом (3 этажа) площадью 1 381,7 кв.м., инв. номер 179:055-8167, лит.

А, А1, а, а1, а3, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Молоденово, ГП-9, д. 29, от 03.07.08 № 50-50-20/075/2008- 095 Земельный участок площадью 4 015 кв.м., кадастровый номер 50:20:004 15 14:324, категория: земли поселений, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Молоденово, от 07.04.04 № 50-01/20-21/2004- 562.

Дата и время начала подачи заявок - 13.05.2024 9:00.

Дата и время окончания подачи заявок – 16.06.2024 18:00.

В соответствии с протоколами о результатах торгов от 06.06.2024 № 5095-ОТПП/2/2, от 16.06.2024 № 5095-ОТПП/2/1 победителем торгов по Лотам № 1,2 признан Х<...>

Как следует из протоколов от 16.06.2024 № 5095-ОТПП/2/3, № 5095-ОТПП/2/4 торги по Лотам № 3, 4 признаны несостоявшимися.

11.06.2024 между конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> и победителем торгов Х<...> заключен договор купли-продажи имущества по Лоту № 2.

1. Относительно довода заявителя о том, что конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> несвоевременно опубликовано сообщение о проведении торгов в ЕФРСБ, а именно сообщение опубликовано менее чем за 25 рабочих дней до даты начала торгов, Комиссией Управления установлено следующее.

29.05.2024 Комиссией Управления рассмотрено дело № 058/10/18.1-322/2024 по жалобе Т<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>).

Решением Комиссии Пензенского УФАС России от 29.05.2024 № 058/10/18.1-322/2024 жалоба признана необоснованной.

В рамках рассмотрения дела № 058/10/18.1-322/2024 Комиссией Управления ранее дана оценка обжалуемым действиям организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...>

Из содержания части 9, части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции следует, что Комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 9 названной статьи, в

частности, в случае если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей (пункт 4 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, положения Закона о защите конкуренции не допускают повторного принятия антимонопольным органом решения по одним и тем же обстоятельствам.

При указанных обстоятельствах, данный довод жалобы заявителя не подлежит рассмотрению Комиссией Управления.

2. По доводу заявителя о том, что организатором торгов на сайте ЕФРСБ и сайте ЭТП не размещена информация о приостановке торгов в части заключения договоров купли-продажи до рассмотрения жалобы П<...> по существу, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы.

Согласно части 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлен обязательный перечень сведений, подлежащих размещению в сообщении о торгах.

Положениями вышеуказанных нормативных правовых актов не установлена обязанность организатора торгов размещать информацию

на сайтах ЕФРСБ и ЭТП в сети «Интернет» о приостановке торгов в части заключения договоров купли-продажи в связи с поступлением жалобы на действия организатора торгов.

На основании изложенного довод жалобы не обоснован.

3. Рассмотрев довод заявителя о том, что конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> нарушено требование антимонопольного органа о приостановлении проведения торгов в части заключения договора купли-продажи в связи с указанием в протоколе о результатах торгов № 5095-ОТПП/2/2 от 06.06.2024 на обязанность победителя заключить договор купли-продажи в течение 5 дней, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления о поступлении жалобы торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Таким образом, положения статьи 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливают единственный запрет на конкретные действия организатора торгов - заключение договора по итогам торгов, и последствия нарушения указанного запрета - признание такого договора ничтожным. Каких-либо иных норм, ограничивающих действия организатора торгов указанной статьей не определено.

Комиссией Управления рассмотрено дело № 058/10/18.1-325/2024 по жалобе П<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127, № 14273679 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>).

Решение по делу № 058/10/18.1-325/2024 по жалобе П<...> вынесено Комиссией Управления 06.06.2024, жалоба признана необоснованной.

Комиссией установлено, что договор купли-продажи имущества по Лоту № 2 заключен 11.06.2024.

Таким образом, требование Закона о защите конкуренции о незаключении договора до принятия решения по жалобе организатором торгов исполнено.

При указанных обстоятельствах рассматриваемый довод жалобы не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

4. Относительно довода заявителя о том, что в сообщениях о проведении торгов и проекте договора купли-продажи отсутствует информация о наличии ипотеки в пользу ООО «Стройпроект» и ареста в виде запрета государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041514:323 и жилого дома с кадастровым номером 50:20:00000000:77779, Комиссией Управления установлено следующее.

В рамках рассмотрения дела № 058/10/18.1-325/2024 по жалобе П<...> Комиссией Управления ранее дана оценка обжалуемым действиям организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...>

В связи с изложенным, на основании части 9, части 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции данный довод жалобы заявителя не подлежит рассмотрению Комиссией Управления.

При указанных обстоятельствах, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> нарушения требований Закона о банкротстве.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП А<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127, № 14273679 от 27.04.2024 размещено на сайте

<https://old.bankrot.fedresurs.ru>) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.