

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14494/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.08.2021

г. Москва

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

Председательствующего:

членов Комиссии:

при участии (...), представителей от ООО «Юнайтед Хаус», ООО «АукционГарант»,

рассмотрев жалобу ООО «Юнайтед Хаус» (далее также — Заявитель) на действия ООО «АукционГарант» (далее также - Организатор) и конкурсного управляющего Обскова Р.Ю. (далее также - конкурсный управляющий) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6454202, лот 1, № 6680663, № 6958150) (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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

Заседание Комиссии проходило очно в связи с поступлением ходатайства от конкурсного управляющего (...), ООО «АукционГарант».

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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

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 АС г.Москвы от 31.05.2019 по делу №А40-184952/18-95-232 ЗАО «Рувен-инвест» признано несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 26.09.2019 г. конкурсным управляющим утвержден (...).

Сообщением № 6454202 от 05.04.2021 Организатор торгов сообщил о проведении первичных торгов.

Дата и время начала подачи заявок: 06.04.2021 12:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 12.05.2021 15:00.

Дата и время торгов: 17.05.2021 14:00.

Согласно сообщению № 6680663 от 19.05.2021 данные торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

21.05.2021 сообщением № 6697850 Организатор объявил вторичные торги.

Дата и время начала подачи заявок: 24.05.2021 12:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 28.06.2021 15:00.

Дата и время торгов: 05.07.2021 14:00.

В соответствии с сообщением № 6958115 от 08.07.2021 данные торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Сообщением № 6958150 от 08.07.2021 были объявлены торги посредством публичного предложения по продаже имущества ЗАО «Рувен-инвест».

Дата и время начала подачи заявок: 12.07.2021 12:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 16.08.2021 15:00.

Дата и время торгов: 19.08.2021 16:00.

Заявитель просит признать нарушения в действиях Организатора торгов по организации и проведения публичных торгов.

Также на заседании Комиссии Заявитель заявил, что также оспаривает действия конкурсного управляющего.

Заявитель в своей жалобе указывает, что Организатор торгов обладал признаками фиктивности, что вызывает сомнения в его правоспособности.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 2.1 Положения о порядке и условиях продажи имущества Закрытого акционерного общества «Рувен-инвест» в ходе конкурсного производства (далее также — Положение) в качестве организатора торгов выступает специализированная организация ООО «АукционГарант».

**В свою очередь, Комиссия отмечает, что по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалованию подлежат действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при проведении Торгов и порядок заключения договора.**

**Таким образом, у Комиссии отсутствуют полномочия по рассмотрению жалоб на несогласие с положения условиями об утверждении порядка,**

сроков и условий продажи имущества должника, утверждённого определением арбитражного суда.

В связи с чем данный довод Комиссия оставляет без рассмотрения.

Также Заявитель указывает на наличие противоречивых и несоответствующих действительности сведений о составе Лота №1 в опубликованных объявлениях о проведении торгов.

Представитель Организатора торгов и конкурсный управляющий на заседании Комиссии указали, что опубликование изменений в газете «Коммерсантъ» от 10.04.2021, а также включение данного изменения в последующие публикации в газете «Коммерсантъ» и сообщения на ЕФРСБ, обусловлено оставлением без ответа (игнорированием) ООО «АвантиИнвест» неоднократных обращений конкурсного управляющего о вывозе из нежилых помещений размещенного в них оборудования в количестве 39 наименований и недобросовестным поведением ООО «АвантиИнвест» в вопросе несения ответственности за фактическую аренду помещения должника.

Нахождение движимого имущества принадлежащего ООО «АвантиИнвест» в нежилых помещениях ЗАО «Рувен-инвест», в том числе и в период проведения торгов, зафиксирован Актом №1 от 25.05.2021 по идентификации оборудования, находящегося по адресу г. Калуга, пер. Аэропортовский, 45, переданного в собственность ООО «АвантиИнвест» по Акту передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 07.04.2017., составленный экспертами ООО «Хозяйственно-правовой центр «ФОРМУЛА».

Кроме того конкурсный управляющий указал на то, что данное обстоятельство послужило основанием для обращения конкурсного управляющего ЗАО «Рувен-инвест» в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением о взыскании неосновательного обогащения с ООО «АвантиИнвест» в размере 23 200 203,29 руб. в связи с нахождением с 07.04.2017г. в помещениях ЗАО «Рувен-инвест» по адресу: г. Калуга, Аэропортовский пер., д. 45, оборудования ООО «АвантиИнвест» (дело №А40-137508/21-180-994).

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

При этом Комиссией установлено, что информация нахождении данного имущества указана в сообщении № 6958150 от 08.07.2021.

При этом Заявитель к Организатору торгов с запросами об ознакомлении с документами, имуществом, дополнительными разъяснениями по лоту не обращался.

В связи с чем Комиссия не усматривает нарушений со стороны Организатора в данной части.

Помимо этого Заявитель отмечает в жалобе, что Организатором не был соблюден срок, установленный пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

Объявление № 30010034924 о первых торгах размещено Организатором в газете «Коммерсантъ» №58(7020) от 03.04.2021 на стр. 168 (в ред. Объявления № 30010035280 в газете «Коммерсантъ» от № 63 (7025) от 10.04.2021 на стр. 161), в ЕФРСБ под № 6454202 от 05.04.2021.

В свою очередь в пункте 9 статьи 110 Закона о банкротстве указано, что не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве.

Дата проведения торгов была установлена 17.05.2021 14:00.

При этом Организатор и конкурсный управляющий отметили следующее.

17.05.2021 первые торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

Объявление № 30010036492 размещено в газете «Коммерсантъ» №86(7048) от 22.05.2021 на стр. 175, в ЕФРСБ под № 6680663 от 19.05.2021.

Объявление № 30010036492 о повторных торгах размещено Организатором в газете «Коммерсантъ» № 86(7048) от 22.05.2021 на стр. 175, в ЕФРСБ под № 6697850 от 21.05.2021.

05.07.2021 повторные торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок. Объявление № 30010038373 размещено в газете «Коммерсантъ» №119(7081) от 10.07.2021 на стр. 186, в ЕФРСБ под № 6958115 от 08.07.2021.

Объявление № 30010036492 о торгах в форме публичного предложения размещено Организатором в газете «Коммерсантъ» № 86(7048) от

22.05.2021 на стр. 175, в ЕФРСБ под № 6958150 от 08.07.2021.

15.08.2021 торги в форме публичного предложения признаны состоявшимися.

Комиссия отмечает, что согласно Определению Верховного Суда РФ от 27.07.2015 №310-КГ15-9228 по делу №А14-2428/2014 положение законодательства о необходимости публикации сообщения о продаже имущества должника не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов не применяется к продаже имущества должника посредством публичного предложения. В противном случае публикация сообщения о публичном предложении не позднее чем за тридцать дней до даты его размещения приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению соответствующих расходов.

Поскольку в данном случае проводились торги именно в форме публичного предложения, ввиду того, что положение законодательства о необходимости публикации сообщения о продаже имущества должника не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов не применяется к продаже имущества должника посредством публичного предложения, в действиях организатора торгов отсутствуют нарушения.

При этом Заявитель заявку на участие в первичных торгах не подавал, с запросами к Организатору об ознакомлении не обращался.

Учитывая данные обстоятельства, Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

Кроме того Заявитель в своей жалобе указывает, что Организатор не сообщил о наличии обременении и правах третьих лиц на реализуемое на торгах имущество.

На заседании Комиссии установлено, что в сообщениях, размещенных в газете «Коммерсантъ» и ЕФРСБ содержатся информация, что на земельном участке расположены, в том числе строения, сооружения, не принадлежащие должнику.

При этом, как было указано ранее, Заявитель запросов об ознакомлении с документными, имуществом, запросов на разъяснения Организатору торгов не подавал.

Представитель Организатора торгов и конкурсный управляющий отметили, что довод Заявителя о наличии обременений в виде прав аренды земельного участка с кадастровым номером №40:26:000105:33 в виде аренды третьих лиц площадью 9930 кв.м. является недостоверным.

Так, земельный участок, кадастровый номер 40:26:000105:33, находится в аренде у ЗАО «Рувен-инвест» по Договору аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка от 15.12.2005 г. № 26/03/2005-016, зарегистрированный в ЕГРП 21.02.2006 г. за № 40-40-

01/003/2006-072 (копия договора аренды с отметкой о государственной регистрации представлены в материалы дела).

Касательно информации в выписке из ЕГРН в разделе Особенности заполнения разделов 4, 4.1 и 4.2 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в Приказе Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» даны следующие пояснения.

Так, в реквизите «Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости» для земельного участка указываются сведения об обременениях, установленных на часть земельного участка или на весь земельный участок, в объеме следующих сведений: в отношении ограничения прав и обременения объекта недвижимости, не зарегистрированных в ЕГРН и не подлежащих государственной регистрации в реестре прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, но сведения о которых содержатся в реестре объектов недвижимости (кадастре недвижимости) ЕГРН, в том числе ограничений и обременений, учтенных в ГКН до вступления в силу Закона №218-ФЗ: вид, срок действия ограничения прав и обременения объекта недвижимости, реквизиты документа, на основании которого возникло ограничение прав и обременение объекта недвижимости; при наличии соответствующих сведений в ЕГРН указываются сведения о лицах либо объектах недвижимости, в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости; в отношении ограничения прав и обременения объекта недвижимости, зарегистрированных в ЕГРН, соответствующие сведения ЕГРН указываются в разделе 2 «Сведения о правах» в реквизите «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости».

Согласно раздела 2 выписки из ЕГРН в отношении земельного участка 40:26:000105:33, зарегистрировано право собственности за № 40-40-01/003/2006-084 от 21.02.2006 и обременение в виде аренды № 40-40-01/003/2006-072 от 21.02.2006 (выписка из ЕГРН была представлена на заседании Комиссии).

Комиссией установлено, что вышеуказанное обременение в виде аренды на земельном участке зарегистрировано на основании

Договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка от 15.12.2005 г. № 26/03/2005-016 сроком на 49 лет (до 07.04.2054г.), при этом ссылка на данный договор содержится в сообщениях о торгах, размещенных в газете «Коммерсантъ» и ЕФРСБ.

Иные актуальные обременения в отношении земельного участка 40:26:000105:33 отсутствуют.

Учитывая данные обстоятельства, основываясь на представленных документах и материалах, Комиссия признает данный довод необоснованным.

Помимо этого Заявитель в своей жалобе указывает на наличии недостоверной информации в проектах договоров уступки прав и обязанностей, возникающих из договора аренды земельного участка и купли-продажи имущества по Лоту №1.

Как было указано ранее, права третьих лиц в отношении реализуемого недвижимого имущества и обременений в виде заключенных договоров субаренды отсутствуют.

В связи с чем Комиссия признает данный довод необоснованным.

Помимо указанных доводов Заявитель в жалобе оспаривает включение всех объектов недвижимого имущества в состав одного лота.

Комиссия отмечает, что в соответствии с приложением № 1 к Положению о порядке и условиях продажи имущества ЗАО «Рувен-инвест», в ходе конкурсного производства имущество ЗАО «Рувен-инвест» выставляется на торги единым лотом.

В свою очередь, Комиссия отмечает, что по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалованию подлежат действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при проведении Торгов и порядок заключения договора.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют полномочия по рассмотрению жалоб на несогласие с положения условиями об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника, утверждённого определением арбитражного суда.

В связи с чем данный довод Комиссия оставляет без рассмотрения.

В части обжалования действий конкурсного управляющего Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе,



утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации 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).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной статьи 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.

Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация

В соответствии со статьей 2 Закона о банкротстве внешний управляющий — арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий, или государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», осуществляющая указанные полномочия в случаях, установленных Законом о банкротстве.

Таким образом, в случае если конкурсный управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатор торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдавать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В случае если организатором торгов при проведении конкурсного производства выступает специализированная организация, привлеченная на договорной основе конкурсным управляющим (внешним управляющим), при выявлении антимонопольным органом нарушений законодательства Российской Федерации при организации и проведении таких торгов, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обязательное для исполнения предписание выдается специализированной организации как организатору данных торгов.

Таким образом, антимонопольным органом рассматривается жалоба на действие (бездействие) конкурсного управляющего (внешнего управляющего), в случае если он является организатором торгов или осуществляет заключение договора купли — продажи по итогам проведения торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве.

Согласно информации из общедоступного официального информационного ресурса, размещенного в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)) (далее — Официальный сайт) Организатором торгов является ООО «АукционГарант» (№ 6958150 от 08.07.2021.).

Учитывая изложенное, рассмотрение вопросов о ненадлежащем исполнении конкурсным управляющим (внешним управляющим) своих обязанностей, связанных с порядком проведения оценки имущества должника и определение начальной цены продажи такого имущества, не относится к компетенции антимонопольного органа и является предметом судебного обжалования в арбитражный суд по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве.

В этой связи у Московского УФАС России с учетом представленной информации отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы в данной части в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Также на заседании Комиссии было установлено, что Заявитель подал

заявку на участие в торгах посредством публичного предложения № 6958150 от 08.07.2021.

Организатором были представлены заявки участников, выписка со счета.

Комиссией установлено, что заявитель не оплатил задаток, в связи с чем его заявка была отклонена.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается осуществление гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

#### **РЕШИЛА:**

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора, конкурсного управляющего при проведении Торгов без рассмотрения в части обжалования действий конкурсного управляющего, довода о фиктивности Организатора торгов, о реализации имущества должника в рамках одного лота, в остальной части - признать жалобу необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 16.08.2021 № ЕО/48865/21, от 18.08.2021 № ЕО/49775/21.

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