

РЕШЕНИЕ № 572-18.1к

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов  
27.09.2018 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 27.09.2018

Решение в полном объеме изготовлено 01.10.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее – Комиссия) в составе: Логошин А.В. - председатель Комиссии, врио руководителя управления; Капранчиков А.В. - член Комиссии, старший государственный инспектор; Феденев А.Н. - член Комиссии, государственный инспектор, в отсутствие представителей:

организатора торгов — конкурсного управляющий <...>, о времени и месте рассмотрения уведомлены надлежащим образом;

оператора электронной торговой площадки — представителя не направили, о времени и месте рассмотрения уведомлены надлежащим образом;

Заявителя — представителя не направил, о времени и месте рассмотрения уведомлены надлежащим образом,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов — конкурсного управляющего <...> при организации и проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «АГРО ОЙЛ» — Лот №1: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для склада, общая площадь 2294 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0012013:13; Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей - подвал), общая площадь 2913,6 кв.м, кадастровый номер <...> :27:0012013:197; Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 163,2 кв.м, Кадастровый (или условный -36-36-28/006/2006-047) номер <...> :27:0012313:33. Объекты находятся по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, д. 2-д. (идентификационный номер сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ 2704803), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

#### **у с т а н о в и л а:**

10.09.2018 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — организатора торгов — конкурсного управляющего <...> при организации и проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «АГРО ОЙЛ» — Лот №1: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для склада, общая площадь 2294 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0012013:13; Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей - подвал), общая площадь 2913,6 кв.м, кадастровый номер <...> :27:0012013:197; Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 163,2 кв.м, Кадастровый (или условный -36-36-28/006/2006-047) номер <...> :27:0012313:33. Объекты находятся по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, д. 2-д. (идентификационный номер сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ 2704803).

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем.

- Организатором торгов незаконно расторгнут договор купли-продажи объектов недвижимости;

- На собрании кредиторов незаконно вынесено решение о заключении прямого договора купли продажи недвижимости;

- Незаконно заключен договор купли-продажи недвижимости с гр. <...>.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению. О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

При рассмотрении жалобы объявлялся перерыв до 27.09.2018 г. 14 часов 00 мин. Организатор торгов не согласился с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит в удовлетворении требований отказать.

Изучив имеющиеся материалы дела, исследовав доводы Заявителя, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия установила следующее.

Отношения, связанные с порядком реализации имущества должника установлены Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон «О несостоятельности (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 05.04.2013 №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативными правовыми актами.

В силу положений статей 110, 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», торги по продаже имущества в ходе конкурсного производства являются обязательными.

Согласно пункту 1 статьи 131 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

В целях расчетов с кредиторами, конкурсный управляющий реализует имущество, составляющее конкурсную массу должника. Порядок продажи имущества в процедуре конкурсного производства определен статьей 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», согласно пункту 3 которой после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно части 8 статьи 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация

Решением Арбитражного суда Воронежской области (394030, г. Воронеж, ул. Среднемосковская, д. 77) от 22.08.2016 по делу №А14-333/2016 ООО «Агро ойл» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден <...>.

Организатор торгов при проведении мероприятий по организации и проведению торгов действует строго в соответствии с условиями порядка реализации

имущества и нормами Закона О «несостоятельности (банкротстве)».

Организатором торгов в порядке статьи 28 Закона О «несостоятельности (банкротстве)» на электронной торговой площадке [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru) было размещено извещение № 27869-ОТПП о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «Агро ойл»:

- нежилое здания, инв. № 1610, литер А, п/А, площадью 2913,6 кв.м, условный номер <...> -36-28/006/2006-046, кадастровый номер <...> :27:0012013:197, расположенного по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, дом 2-д;

- нежилое здания, инв. № 1610, литер Б, Б/1, площадью 163,2 кв.м., условный номер <...> -36-28/006/2006-047, кадастровый номер <...> :27:0012013:33, расположенного по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, дом 2-д;

- земельный участок с кадастровым номером 36:27:0012013:13, площадью 2 294 кв.м., назначением объекта: Земли населенных пунктов, для склада, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, д. 2-д., (идентификационный номер сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ 2836831).

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве.

Из положений пунктов 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пункта 3 статьи 111 Закона о банкротстве следует, что продажа имущества должника осуществляется путем проведения торгов.

Пунктом 15 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

В соответствии с пунктом 16 статьи 110 Закона о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения арбитражного управляющего внесенный задаток ему не возвращается и арбитражный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов (абзацы первый и второй пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве).

Согласно протокола №27869-ОТПП/1 от 20.06.2018 победителем торгов по продаже имущества должника (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для склада, общая площадь 2294 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0012013:13; Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей - подвал), общая площадь 2913,6 кв.м, кадастровый номер <...> :27:0012013:197; Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный,

общая площадь 163,2 кв.м, Кадастровый (или условный -36-36-28/006/2006-047) номер <...> :27:0012313:33. Объекты находятся по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, д.2-д) посредством публичного предложения признан участник торгов <...>, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере <...> руб., которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Как следует из объявления на электронной торговой площадке [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru), извещение № 27869-ОТПП, а также из протокола, <...> обязуется в течение 5 дней с даты получения предложения заключить договор купли-продажи имущества, подписать договор купли-продажи имущества.

На заседании Комиссии установлено, что конкурсным управляющим ООО «Агро ойл» <...> 05.07.2018 в адрес <...> направлен договор купли-продажи объектов недвижимости от 25.06.2018, получен последним 08.08.2018 согласно отметке в извещении. В тоже время письмо прибыло в отделение 11.07.2018 и в эту же дату состоялась неудачная попытка вручения <...>.

В силу статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Учитывая вышеизложенное Комиссия пришла к мнению, что для победителя торгов <...> отсутствовали препятствия для своевременного получения договора на почтамте и дальнейшего его исполнения, более того Заявитель был ознакомлен с итоговым протоколом и это не оспаривается заявителем, соответственно имея намерения приобрести недвижимое имущество, обязан был произвести своевременную оплату.

Таким образом, данный довод заявителя не находит своего подтверждения.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур банкротства, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Согласно пункту 4 статьи 15 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в случае, если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо принято с нарушением установленных настоящим Федеральным законом пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, или третьих лиц.

Согласно пункту 1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение месяца с даты окончания инвентаризации и оценки предприятия должника, имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложения о продаже имущества должника, включающие в себя сведения о составе имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион

или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети Интернет, где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, решением собрания кредиторов или комитета кредиторов на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенной в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного внешним управляющим и действующего на основании договора.

В силу пункта 2 статьи 139 Закона о банкротстве в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

На Комиссии установлено, конкурсным управляющим на сайте ЕФРСБ размещено сообщение о собрании кредиторов №2948982 от 14.08.2014, в котором указана и повестка дня собрания комитета кредиторов.

Собрание кредиторов ООО «Агро ойл» было проведено при наличии кворума (участвовали - ПАО «Сбербанк России» и УФНС России).

Принятое решение не выходит за пределы компетенции собрания кредиторов и согласуется с интересами последних (уменьшение расходов на организацию торгов по продаже имущества, увеличение конкурсной массы и следовательно удовлетворение требования кредиторов в большем размере).

Также на заседании Комиссии Заявителем не предоставлены доказательства о заключении конкурсным управляющим договора купли-продажи с гр. <...>. Более того, конкурсный управляющий обратился с исковым заявлением о расторжении договора купли-продажи в Россошанский районный суд Воронежской области. Судебное заседание по делу №2-885/2018 назначено на 04.10.2018.

Оценив фактические обстоятельства дела в совокупности с представленными доказательствами, Комиссия Воронежского УФАС России не усматривает нарушение порядка проведения торгов по продаже имущества ООО «Агро ойл».

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — конкурсного управляющего <...> при организации и проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «АГРО ОЙЛ» — Лот №1: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для склада, общая площадь 2294 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0012013:13; Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей - подвал), общая площадь 2913,6 кв.м, кадастровый номер <...>

:27:0012013:197; Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 163,2 кв.м, Кадастровый (или условный -36-36-28/006/2006-047) номер <...>  
:27:0012313:33. Объекты находятся по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, д. 2-д. (идентификационный номер сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ 2704803), необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: [voronezh.fas.gov.ru](http://voronezh.fas.gov.ru).

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии А.В. Логошин

Члены Комиссии А.В. Капранчиков

А.Н. Феденев