

Исх. № АЯ-04/1703 от 15.02.2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (Должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (Должностное лицо)
<...> – (Должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов конкурсного управляющего <...> – (Должностное лицо) – <...> – (Должностное лицо) (доверенность от 11.01.2021 г. №б/н), в присутствии представителя заявителя ООО «Стандарт» – <...> – (Должностное лицо) (доверенность от 04.02.2021 г. №б/н), рассмотрев жалобу заявителя ООО «Стандарт» (вх. №1214/ж от 01.02.2021 г.) на действия организатора торгов <...> – (Должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей», объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6038979 от 24.01.2021 г.,

У С Т А Н О В И Л А:

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2011 г. по делу №А65-22387/2008 ООО «Фирма «Свей» (420111, Республика Татарстан, г. Казань, улица Пушкина 5/43, ИНН 1654033479, ОГРН 10216028448794) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.11.2017г. по делу №А65-22387/2008 конкурсным управляющим ООО «Фирма «Свей» утвержден Урлуков Андрей Петрович.

Объявление о проведении торгов №6038979 по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей» опубликовано на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> 24.01.2021 г.

Вид торгов: Открытый аукцион

Дата и время начала подачи заявок: 25.01.2021 00:00

Дата и время окончания подачи заявок: 04.03.2021 00:00

Дата и время торгов: 05.03.2021 14:00

Форма подачи предложения о цене: Открытая

Место проведения: Альфалот

Предметом торгов является следующее имущество:

Лот №1: 6 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23», начальная цена продажи: 43284000 руб.:

Квартира, площадь 119,0 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:400, РТ, г Казань, ул.

Ульянова-Ленина, д 23, кв. 11;

Квартира, площадь 43,3 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:496, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв.52;

Квартира, площадь 71,5 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:459, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 10.;

Квартира, площадь 100,7 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:439, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 1;

Квартира, площадь 156,4 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:407, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 42;

Квартира, площадь 63,7 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:428, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 32.

Лот №2: 13 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а», начальная цена продажи: 133834500 руб.;

Квартира, площадь 104 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:761, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 86;

Квартира, площадь 110,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:790, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 115;

Квартира, площадь 114,2 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:699, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 24;

Нежилое помещение, площадь 109,4 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:640, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1015;

Нежилое помещение, площадь 146,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:638, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1013;

Нежилое помещение, площадь 16,2 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:658, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1033;

Нежилое помещение, площадь 16,8 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:670, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1045;

Нежилое помещение, площадь 196,5 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:644, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1019;

Нежилое помещение, площадь 197,4 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:647, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1022;

Нежилое помещение, площадь 208,3 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:646, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1021;

Нежилое помещение, площадь 247,9 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:645, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1020;

Нежилое помещение, площадь 70,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:625, РТ, г

Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1018;

Нежилое помещение, площадь 93,5 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:628, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1003.

Лот №3: 6 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19», начальная цена продажи: 43622200 руб.:

Квартира, площадь 171,3 кв.м, кадастровый №16:50:010620:768, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 22;

Квартира, площадь 66,8 кв.м, кадастровый №16:50:010620:758, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 39;

Квартира, площадь 79,4 кв.м, кадастровый №16:50:010620:744, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 27;

Квартира, площадь 127,3 кв.м, кадастровый №16:50:010620:710, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 14;

Нежилое помещение, площадь 16,4 кв.м, кадастровый №16:50:010620:778, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, пом. 1127;

Нежилое помещение, площадь 18,0 кв.м, кадастровый №16:50:010620:740, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, пом. 1112.

Лот №4: 6 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14», начальная цена продажи: 28458000 руб.:

Квартира, площадь 36,4 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3011, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 23;

Квартира, площадь 56,0 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3108, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 120;

Квартира, площадь 56,0 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3117, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 129;

Квартира, площадь 56,4 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3021, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 33;

Квартира, площадь 57,6 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3089, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 101;

Квартира, площадь 57,8 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3105, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 117.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 N 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.

Порядок проведения аукциона в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N495 «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 г. N178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные сторонами документы и материалы, приходит к следующим выводам.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.12.2011г. к делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Статьей 168 Закона о банкротстве установлено, что к отношениям, связанным с банкротством градообразующих, сельскохозяйственных, финансовых организаций, стратегических предприятий и организаций, субъектов естественных монополий, а также к отношениям, связанным с банкротством застройщиков, применяются положения настоящего Федерального закона, регулирующие банкротство должников - юридических лиц, если иное не предусмотрено настоящей главой.

В соответствии с частью 1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки.

Согласно части 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона;

о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве 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. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Согласно пункту 1 части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Комиссией установлено, что собранием комитета кредиторов ООО «Фирма «Свей» 11 декабря 2020 года было утверждено Положение о порядке продажи имущества

ООО «Фирма «Свей» (далее – Положение).

Пунктом 1 «Сведения об имуществе (№ лота, характеристика имущества, начальная цена продажи, руб.)» Положения установлено следующее:

«Состав лотов по недвижимому имуществу конкурсным управляющим формируется самостоятельно в группы объектов «Изолированные помещения» составляющих отдельные лоты в зависимости от адреса и местонахождения. Общая стоимость Имущества Должника, являющегося предметом торгов, устанавливается согласно отчета об оценке. Начальная цена продажи Имущества равна рыночной стоимости определенной отчетом об оценке.

Состав лотов по расчетам с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами составляют: – Дебиторская задолженность ООО «Фирма «Свей» к юридическим лицам – Дебиторская задолженность ООО «Фирма «Свей» к физическим лицам. Общая стоимость Имущества Должника, являющегося предметом торгов, устанавливается согласно номинальной стоимости дебиторской задолженности. Начальная цена продажи определена по номинальной стоимости дебиторской задолженности».

Таким образом, в соответствии с утвержденным Положением конкурсный управляющий самостоятельно формирует состав лотов при проведении торгов по реализации имущества должника ООО «Фирма «Свей».

Согласно сообщению на официальном сайте ЕФРСБ №6038979 от 24.01.2021 г. организатор торгов выставил на торги в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущество в составе четырех лотов:

лот №1: 6 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23», начальная цена продажи: 43284000 руб.;

лот №2: 13 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а», начальная цена продажи: 133834500 руб.;

лот №3: 6 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19», начальная цена продажи: 43622200 руб.;

лот №4: 6 объектов группы «Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Четаева, д 14», начальная цена продажи: 28458000 руб.

В соответствии с пояснениями организатора торгов, при проведении торгов по продаже имущества должника разбивка каждого объекта недвижимости на отдельные лоты: во-первых, в существенном размере увеличит затраты на проведение торгов (стоимость услуг электронной торговой площадки, размещение информационного сообщения в СМИ), повлечет затруднения в определении участников торгов, проведения осмотра имущества, заключения договоров купли-продажи, во-вторых, повлечет за собой реализацию только наиболее ликвидного имущества должника.

Вместе с тем, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о неправомерности действий организатора торгов при проведении рассматриваемых торгов при формировании состава лотов в виду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Частью 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что наряду с установленными частями 1 и 2 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Частью 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве установлено, что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

При определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника. В силу статей 2, 126, 129, 139, 142, а также положений норм главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями.

По общему правилу, в конкурсном производстве имущество должника подлежит реализации на торгах, после чего вырученные средства расходуются на погашение требований кредиторов с учетом принципов очередности и пропорциональности. Само конкурсное производство как ликвидационная процедура нацелено на достижение максимального экономического эффекта при продаже имущества должника.

При определенных обстоятельствах эффективное восстановление прав кредиторов на получение удовлетворения может быть обеспечено продажей разнородного имущества должника одним лотом. Однако объединение объектов продажи в один лот должно носить объективный характер.

Вместе с тем, применение при проведении аукциона подхода, предполагающего реализацию тридцати шести объектов недвижимости в рамках четырех лотов, создаёт необоснованные препятствия лицам, которые заинтересованы в покупке не всех объектов недвижимости одновременно, а в покупке некоторых из них, например, одного объекта недвижимости или двух. Реализация тридцати шести объектов недвижимости в рамках четырех лотов существенным образом ограничивает количество участников аукциона, заинтересованных в покупке реализуемых объектов недвижимости по отдельности, ограничивает доступ к участию в аукционе тем участникам, которые не обладают финансовыми ресурсами, достаточными для заключения договора купли-продажи в отношении всех объектов, перечисленных в извещении.

Как следствие, вероятность реализации данного имущества должника таким составом лотов значительно ниже, чем в случае его разделения на множество лотов.

Согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, все помещения расположены отдельно друг от друга как изолированные самостоятельные объекты недвижимости, не являются единым комплексом, не имеют общего назначения и технологической взаимосвязи объектов в силу функциональных характеристик и потребительских свойств.

В этой связи, реализация имущества ООО «Фирма «Свей» в составе четырех лотов является нецелесообразной, поскольку не способствует повышению потребительского спроса на реализуемое имущество, не соответствует целям конкурсного производства и интересам должника и его кредиторов, тогда как продажа недвижимого имущества отдельными лотами наиболее отвечает интересам всех кредиторов должника, предусматривает возможность получения максимальной выручки от продажи имущества и обеспечит доступ к торгам большего количества потенциальных покупателей.

Продажа столь большого количества объектов недвижимости в составе четырех лотов - имущества по назначению очевидно не относящегося к какому-либо единому комплексу (напротив, предполагающуюся в силу потребительских свойств имущества заинтересованность в приобретении потенциальными покупателями - физическими лицами одной квартиры (помещения)), при имеющейся оценке каждого из объектов, а в совокупности при сложении имеющих значительную стоимость, не обеспечит реализацию этого имущества на более выгодных условиях.

Тогда как продажа каждого объекта отдельным лотом увеличит количество потенциальных покупателей; объединение квартир в один лот не обусловлено сложностью и неделимостью данного имущества как единого комплекса. Потенциальному покупателю экономически нецелесообразно покупать комплекс квартир по их рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика.

Продажа имущества должника по группам объектов «Изолированные помещения» в зависимости от адреса и местонахождения снижает интерес к нему со стороны вероятных покупателей, так как один лот включает в себя множество объектов недвижимости, в том числе жилые и нежилые помещения.

Так, согласно отчету №20/11/2Н-20 об оценке рыночной стоимости квартир, машиномест, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19, а также отчету №20/11/4Н-20 об оценке рыночной стоимости квартир, машиномест, нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Казанский посад Вахитовского района, ул. Бехтерева, д. 9а в один лот (лот №2 и лот №3) организатором торгов включены как жилые помещения (квартиры), так и нежилые помещения (в том числе, для ведения коммерческой деятельности).

При необходимом разумном подходе к изучению выставленного на торги лота в разрезе составляющих его объектов недвижимости разумно действующий участник оборота откажется от участия в торгах, даже будучи заинтересованным в объектах.

Исходя из того, что начальная продажная цена лота №1, сформированного в таком виде, составляет 43 284 000, 00 рублей, сумма задатка (10%) составит 4 328 400, 00 рублей.

Начальная продажная цена лота №2, сформированного в таком виде, составляет 133 834 500, 00 рублей, следовательно, сумма задатка составит 13 383 450, 00 рублей.

Начальная продажная цена лота №3, сформированного в таком виде, составляет 43 622 200, 00 рублей, следовательно, сумма задатка составит 4 362 220, 00 рублей.

Начальная продажная цена лота №4, сформированного в таком виде, составляет 28 458 000, 00 рублей, следовательно, сумма задатка составит 2 845 800, 00 рублей.

Задаток в таком размере за участие в торгах по реализации имущества, сформированного таким способом и в таком сочетании, со всей очевидностью является фактором, ограничивающим привлечение потенциальных покупателей.

Учитывая специфику реализуемого имущества должника, реализация имущества

таким составом лотов способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника.

Реализация жилых и нежилых помещений укрупненным лотом нарушает принцип равнодоступности при проведении торгов, ограничивает возможность участия в торгах физических и юридических лиц, дает преимущества крупным инвесторам на участие в аукционе, что может привести к ограничению конкуренции при проведении торгов и запрещено частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, объединением вышеуказанных помещений в один лот установлен дополнительный барьер для организаций и граждан.

Каждый отдельный объект недвижимости должника ООО «Фирма «Свей» (как жилые, так и нежилые помещения) возможно использовать самостоятельно. Следовательно, потенциальные участники торгов в случае наличия желания приобрести несколько объектов недвижимости имеют право участвовать в каждом торге и приобрести их по отдельности.

Вместе с тем, организатор торгов в ходе рассмотрения жалобы не привел разумных обоснований того, что избранный способ продажи имущества должника являлся наиболее выгодным для широкого круга покупателей, должника и его кредиторов и приведет к получению максимальной выручки.

Кроме того, доводы организатора торгов о том, что разбивка каждого объекта недвижимости на отдельные лоты в существенном размере увеличит затраты на проведение торгов не могут быть приняты во внимание.

Размещение информационного сообщения в официальном издании «Коммерсантъ», осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве в соответствии с Приказом Минэкономразвития России рассчитывается индивидуально, исходя из количества квадратных сантиметров, занимаемых объявлением.

Таким образом, площадь объявления, а, следовательно, и его стоимость в газете «Коммерсантъ» не может измениться от количества лотов, так как объявление о проведении торгов в соответствии с требованиями действующего законодательства содержит описание каждого объекта недвижимости, реализуемого на торгах вне зависимости от количества лотов.

Плата за размещение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве взимается за каждое опубликованное сообщение.

Вместе с тем, информацию о проведении торгов по каждому объекту недвижимости должника ООО «Фирма «Свей» имеется возможность опубликовать на официальном сайте ЕФРСБ единым сообщением.

Следовательно, затраты организатора торгов по реализации имущества должника в случае разделения каждого объекта недвижимости в отдельный лот не могут быть увеличены в существенном размере.

Таким образом, рассматриваемом случае, реализация недвижимого имущества должника на торгах в составе четырех лотов по группам объектов в зависимости от адреса и местонахождения приводит к ограничению конкуренции, снижению

числа потенциальных покупателей и неполучению максимально возможной выручки от продажи имущества должника, что противоречит существу законодательного регулирования в сфере несостоятельности, целям конкурсного производства, установленным Законом о банкротстве, и нарушает права и законные интересы должника и его кредиторов.

Действия организатора торгов в части формирования лотов по группам объектов в зависимости от адреса и местонахождения привели к ограничению конкуренции при проведении торгов по реализации имущества должника ООО «Фирма «Свей», что является нарушением требований частей 1, 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 07.07.2020 №Ф06-44973/2019 по делу №А55-23794/2016, Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 04.12.2019 №Ф06-26558/2017 по делу №А65-17498/2017.

Кроме того, 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; 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.

Согласно пояснениям заявителя, ООО «Стандарт» намеревалось участвовать в торгах и приобрести не целый лот, а лишь его часть. Однако объединение нескольких объектов в один лот лишает его такой возможности.

Таким образом, заявитель ООО «Стандарт» является лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов и реализации организатором торгов данного имущества.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу об обоснованности доводов заявителя.

Организатором торгов нарушены требования части 4 статьи 20.3, части 10 статьи 110, статьи 139 Закона о банкротстве, частей 1, 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя ООО «Стандарт» (вх. №1214/ж от 01.02.2021 г.) на действия организатора торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей», объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6038979 от 24.01.2021 г. обоснованной.

Признать организатора торгов <...> – (должностное лицо) нарушившим требования части 4 статьи 20.3, части 10 статьи 110, статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. N127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», частей 1, 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать организатору торгов <...> – (должностное лицо) предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)