

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-3073/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

01.03.2022

г. Москва

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

.....

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей КУ, АО «НИС»,

рассмотрев жалобу ООО «СтройТранс» (далее — Заявитель) на действия арбитражного управляющего (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 7661938) (далее — Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом ФАС России от 21.02.2022 №04/13185/22.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителя от Заявителя.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

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

Решением Арбитражного суда Брянской области от 23.07.2019 (резольютивная часть) по делу № А09-1088/2019 Общество с ограниченной ответственностью «Фамер-Девелопмент» (ОГРН

1067746437758, ИНН 7727571338, 117447, г. Москва, проспект Севастопольский, 10, стр. 2) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утверждена.....(ИНН 772580966579, СНИЛС 141-601-886 33), член Союза арбитражных управляющих «Возрождение» (ИНН 7718748282, ОГРН 1127799026486, 107078, г Москва, ул. Садовая-Черногрязская, дом 8, стр.1, офис 304).

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № 7661938 от 12.11.2021).

На торги выставляется:

Лот № 1: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:283. Площадь: 12 463 кв.м.

Лот № 2: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:274. Площадь: 11 926 кв.м.

Лот № 3: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:287. Площадь: 8 363 кв.м.

Лот № 4: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:288. Площадь: 3 506 кв.м.

Лот № 5: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок Кадастровый номер: 32:28:0042709:292. Площадь: 2 310 кв.м.

Лот № 6: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:282. Площадь: 4 273 кв.м.

Лот № 7: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:293. Площадь: 4 471 кв.м.

Лот № 8: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:279. Площадь: 3 320 кв.м.

Лот № 9: Продажа объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:273. Площадь: 2 782 кв.м.

Лот № 10: Продаже объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей

(дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:289. Площадь: 4 887 кв.м.

Лот № 11: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:280. Площадь: 3 258 кв.м.

Лот № 12: Продажа объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Брянская, г. Брянск, Фокинский район, Юго-Западная сторона завода «Литий»; категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «Для многоэтажной застройки. Под многоквартирные жилые дома максимальной высотой - до 10 этажей (дополнительно допускается мансардный этаж)», а именно: Земельный участок. Кадастровый номер: 32:28:0042709:294. Площадь: 4 379 кв.м.

Лот № 13: 95 % доли в уставном капитале ООО «Технопластик» (ИНН 3255513082).

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель выражает несогласие с порядком определения рыночной стоимости имущества.

Также Заявитель указывает, что Организатором торгов неправомерно были заключены договоры-купли продажи за 9 дней до окончания приема заявок по заниженной цене. Вместе с тем Заявитель отмечает, что после определения победителя он отказывается от заключения договора и договор заключается с иным лицом, предложившим наименьшую цену, которое является тем же лицом. В связи с чем, по мнению Заявителя имеется сговор между Конкурсным управляющим, победителями торгов и Оператором ЭТП.

Организатор торгов и Оператор ЭТП с доводами жалобы не согласились, представили письменные возражения и материалы.

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

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 ст.110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных ст. 139 Закона о банкротстве. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона.

Продажа имущества осуществляется через проведение торгов в форме

аукциона путем повышения начальной цены продажи на шаг аукциона. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи проводятся повторные торги с уменьшением начальной цены продажи, установленной на первоначальных торгах.

Согласно п. 4.1 ст. 138, п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве при признании повторных торгов несостоявшимися залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах, перечислив на специальный банковский счет в установленный срок денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пп. 1 и 2 указанной статьи.

В случае, если залоговый кредитор не воспользовался правом оставления имущества за собой в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, то реализация предмета залога продолжается - предмет залога подлежит продаже посредством публичного предложения (абзац третий п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве). При этом выручка от продажи заложенного имущества направляется на погашение требований залогового кредитора в порядке, предусмотренном пп. 1 - 2.1 ст. 138 Закона о банкротстве (п. 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя"). Таким образом, при продаже в конкурсном производстве заложенного имущества посредством публичного предложения залоговый кредитор, не воспользовавшийся правом на оставление имущества за собой после несостоявшихся повторных торгов, сохраняет приоритет перед иными кредиторами и залоговые правоотношения не прекращаются.

Последующая реализация заложенного имущества в ходе торгов посредством публичного предложения представляет собой поэтапное снижение цены имущества до появления спроса. Тем самым определяется рыночная цена. Сохранение за залоговым кредитором права участия в механизме определения рыночной цены путем оставления имущества за собой на этапе, когда нет предложений от участников торгов, не нарушает прав и законных интересов иных кредиторов и претендующих на имущество лиц.

Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Организатор торгов пояснил, что с целью определения порядка реализации имущества, находящего в собственности ООО «Фамер-

Девелопмент» путем проведения торгов конкурсным управляющим в порядке ст. 60 Закона о банкротстве были направлены в суд заявления о разногласиях по вопросам утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, а также по утверждению дополнений к положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 02.11.2020 года по делу № А09-1088/2019 удовлетворено заявление конкурсного управляющего о разрешении разногласий по вопросу утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, не обремененного залогом.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 03.11.2020 года по делу № А09-1088/2019 удовлетворено заявление конкурсного управляющего о разрешении разногласий по утверждению положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, находящегося в залоге Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Брянской городской администрации.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 29.10.2021 по делу № А09-1088/2019 удовлетворено заявление конкурсного управляющего о разрешении разногласий по утверждению дополнений к положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества, являющегося предметом залога Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Брянской городской администрации.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 18.10.2021 по делу № А09-1088/2019 удовлетворено заявление конкурсного управляющего о разрешении разногласий по утверждению дополнения к положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества, не обремененного залогом.

Таким образом реализация имущества проводилась в соответствии с законом и утвержденными судом положениями о продаже имущества.

Вместе с тем, Заявлений об оспаривании положения после публикации не подавалось.

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

В связи с чем, доводы Заявителя не могут быть рассмотрены в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку направлены на оспаривание ненормативного правового акта, вынесенного

арбитражным судом в рамках рассмотрения дела о банкротстве.

На основании изложенного, Комиссией принято решение об оставлении довода Заявителя в части неправомерного определения рыночной стоимости имущества без рассмотрения.

Также Заявитель указывает, что 28.02.2020 на собрании кредиторов было принято решение об отстранении КУ от обязанностей конкурсного управляющего ООО «Фамер-Девелопмент».

Вместе с тем Комиссией установлено, что в рамках дела № 310-ЭС20-17193 определением Арбитражного суда Брянской области от 28.09.2020, оставленным без изменения постановлениями Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2021 и Арбитражного суда Центрального округа от 02.08.2021, отказано в удовлетворении ходатайства собрания кредиторов должника об отстранении арбитражного управляющего Ягубовой Александры Михайловны от исполнения обязанностей конкурсного управляющего.

Определением Верховного суда от 02.12.2021 ООО «СтройТранс» отказано в передаче его кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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

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

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о

результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства России от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

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

Относительно довода Заявителя о наличии сговора между Конкурсным управляющим, победителями торгов и Оператором ЭТП Комиссия отмечает, что антимонопольный орган в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

При этом доводы о сговоре субъектов не подлежат рассмотрению в рамках рассмотрения жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку рассматриваются в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции.

Указанный правовой подход подтверждается позицией Верховного Суда Российской Федерации, отраженной в определении от 02.10.2017 № 309-КГ17-7502 по делу № А50 - 9299/2016. Таким образом, у Комиссии отсутствуют полномочия по рассмотрению довода о сговоре в рамках 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем данный довод оставлен без рассмотрения.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 2 статьи

18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 24.02.2022 № НП/10546/22.

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