

Решение № 036/10/18.1-534/2021

по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ООО "ГРАНД-ЭКС" (№ арбитражного дела А14-22014/2019). Извещение в ЕФРСБ № 6285882, отменено извещением № 6490298 от 12.04.2021)

17.05.2021

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 17.05.2021

Решение в полном объеме изготовлено 20.05.2021

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, заместитель руководителя-начальник отдела;

Грибанова Н.А. - член Комиссии, ведущий специалист эксперт;

Сисева Н.И. - член Комиссии, ведущий специалист эксперт,

в отсутствие заявителя <...>, уведомленного надлежащим образом (посредством направления заказного письма) и в назначенное для проведения видеоконференции время не заявившего каких-либо ходатайств об очном рассмотрении дела,

в присутствии конкурсного управляющего <...>,

рассмотрев жалобу <...> на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ООО "ГРАНД-ЭКС" (№ арбитражного дела А14-22014/2019, извещение в ЕФРСБ № 6285882, отменено извещением № 6490298 от 12.04.2021) посредством рассмотрения жалобы с помощью сервера видеоконференций ФАС России TrueConf Server, в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

#### **у с т а н о в и л а:**

20.04.2021г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> (далее - заявитель) на действия конкурсного управляющего <...> (далее – конкурсный управляющий) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ООО "ГРАНД-ЭКС" (№ арбитражного дела А14-22014/2019). Извещение в ЕФРСБ № 6285882, отменено извещением № 6490298 от 12.04.2021).

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почты, заказной почты и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет по адресу: [www.voronezh.fas.gov.ru](http://www.voronezh.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы было назначено на 14 часов 00 минут 29.04.2021.

Для получения дополнительных документов срок принятия решения продлевался до 11 часов 00 минут 17.05.2021.

Заявитель полагает, что конкурсный управляющий и организатор торгов неправоммерно приняли решение об отмене торгов по причине сохранения конкурсной массы, чем нарушили права заявителя, как потенциального приобретателя имущества.

Конкурсный управляющий предоставил письменные и устные пояснения, в удовлетворении жалобы просил отказать, в связи с тем, что изначально начальная цена продажи имущества должника, определенная залогодержателем не соответствовала рыночной цене.

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

Отношения, связанные с порядком реализации имущества должника регулируются Федеральным законом от 26.10.2002г. № 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.

Как следует из материалов дела, Решением Арбитражного суда Воронежской области от 04.09.2020 по делу № А14-22014/2019 ООО «Гранд-экс» (ОГРН 1033600065784, ИНН 3662051620, 394026, г. Воронеж, Московский проспект, д.56) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден <...>.

В процедуре конкурсного производства было установлено, что должник имеет в собственности объекты недвижимости, обремененные залогом в пользу ПАО «Промсвязьбанк»: - здание общей площадью 1239,1 кв.м, кадастровый номер 36:34:0507019:2546, расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Писателя Маршака д.18а; - земельный участок площадью 484 кв.м, кадастровый номер 36:34:0507019:12, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Писателя Маршака, 18а; - нежилое помещение, кадастровый номер 36:34:0106002:3356, расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Остужева, д. 6, общей площадью 322,4 кв.м.

В соответствии с требованиями ст.ст. 126, 129, 20.3, 20.8 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» была проведена инвентаризация имущества, результаты опубликованы на сайте ЕФРСБ (сообщение № 5834251 от 02.12.2020 г., дополнительная инвентаризационная опись опубликована на сайте ЕФРСБ сообщением № 5940484 от 22.12.2020 г.).

В адрес конкурсного управляющего от залогового кредитора – ПАО «Промсвязьбанк» поступило положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества ООО «Гранд-экс», являющегося предметом залога по требованиям ПАО «Промсвязьбанк» от 12.02.2021 г.

Стоимость имущества ООО «Гранд-экс», обремененного залоговыми обязательствами была установлена залоговым кредитором в размере 72 500 000,00 рублей за земельный участок и здание по ул. Маршака, д. 18а, 23 217 000,00 рублей за помещение на ул. Остужева, д. 6.

Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества ООО «Гранд-экс», являющегося предметом залога, было опубликовано конкурсным управляющим на сайте ЕФРСБ (сообщение № 6178253 от 12.02.2021 г.).

В соответствии с требованиями ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий ООО «Гранд-экс» заключил договор поручения на проведение торгов с ООО «Спутник (ИНН 7813541400).

Организатор торгов на сайте ЕФРСБ опубликовал сообщение № 6285882 от

05.03.2021 г., объявление №78030314794 в газете «Коммерсантъ» от 06.03.2021 г., в Воронежской газете «Берег» от 05.03.2021 г., о проведении 14.04.2021 г. на электронной торговой площадке ЭТП «Новые Информационные Сервисы» по адресу в сети Интернет: <http://nistp.ru> открытых электронных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, по продаже имущества ООО «Гранд-экс».

Окончание приема заявок было назначено на 18:00 ч 12 апреля 2021 года.

Пунктом 2 статьи 131 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Статьей 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

При определении начальной цены продажи имущества и разработке положения о порядке продажи имущества ООО «Гранд-экс» ПАО «Промсвязьбанк» не была привлечена независимая оценочная организация.

Ввиду наличия предварительного экспертного заключения оценочной организации, конкурсным управляющим был сделан вывод о том, что определенная ПАО «Промсвязьбанк» начальная цена продажи имущества ООО «Гранд-экс» не соответствует рыночным условиям и негативно влияет на результаты процедуры реализации имущества.

Целью конкурсного производства является соразмерное удовлетворение требований кредиторов (статья 2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Деятельность конкурсного управляющего должна быть подчинена названной цели, в силу требований пункта 4 статьи 20.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Цена продажи имущества должника, не отвечающая рыночной обстановке, не соответствует цели конкурсного производства, так как не позволяет наиболее полно сформировать конкурсную массу, что, в свою очередь, нарушает права кредиторов и должника в части погашения требований.

Материалами дела установлено, что за семь дней до даты объявленных торгов 07 апреля 2021 года, в отсутствие поданных заявок на участие в торгах, конкурсный управляющий направил организатору торгов – ООО «Спутник» уведомление об отмене торгов. 07 апреля 2021 года торги были отменены, соответствующее объявление опубликовано на электронной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 28 и ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатор торгов опубликовал сообщение об отмене торгов на сайте ЕФРСБ.

Конкурсный управляющий уведомил залогового кредитора о проведении мероприятий по определению рыночной стоимости имущества ООО «Гранд-экс», обремененного залогом. В соответствии с требованиями ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сведения об отчете об определении рыночной стоимости имущества, обремененного залогом были опубликованы на сайте ЕФРСБ (сообщение № 6567205 от 26.04.2021 г.).

Стоимость имущества ООО «Гранд-экс» была определена в размере 124 600 000,00 рублей.

16 апреля 2021 года <...> направил конкурсному управляющему требование о возврате задатка, которое было получено конкурсным управляющим 20.04.2021 г.

Платежными поручениями от 20, 21 и 22 апреля 2021 года конкурсный управляющий по реквизитам, указанным <...> в требовании о возврате задатка, перечислил в адрес <...> внесенный задаток в полном объеме.

Согласно пункту 5.1 раздела 5 Приложения N 1 к приказу Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2015 г. N 495 заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

<...>, по состоянию на 07.04.2021 г. (дата направления уведомления организатору торгов об отмене торговых процедур и дата отмены торговой процедуры) не направлял заявку на участие в торгах организатору торгов или на электронную площадку.

В соответствии с п. 4 ст. 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» должник вправе отчуждать имущество, являющееся предметом залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распорядиться им или обременять предмет залога правами и притязаниями третьих лиц только с согласия кредитора, требования которого обеспечены залогом такого имущества, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором залога и не вытекает из существа залога.

В соответствии с п. 6 ст. 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138. В соответствии с п. 4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и с учетом положений указанной статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В соответствии с п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Частью 2 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

В рассматриваемом случае, решение о признании победителя, конкурсным управляющим и организатором торгов не принималось.

В рассматриваемом случае, конкурсный управляющий ООО «Гранд-экс», в сроки, установленные п. 4 ст. 448 ГК РФ, при отсутствии заявок на участие в торгах по реализации имущества ООО «Гранд-экс», имея основания полагать, что начальная цена продажи имущества не была определена в соответствии с требованиями, установленными статьей 131 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», была установлена при отсутствии специальных знаний, и, поэтому, может не соответствовать рыночной, в целях защиты прав кредиторов на наибольшее удовлетворение требований, принимая во внимание судебную практику, действуя в соответствии со ст. 20.3, 18.1, 126, 129, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)» и ст. 448 Гражданского Кодекса РФ, направил организатору торгов уведомление об отмене торгов.

При этом, ввиду отсутствия заявителей и участников торгов, права иных лиц отменой торгов затронуты не были, какой-либо ущерб причинен не был.

На основании изложенного, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводам об отсутствии нарушения прав заявителя действиями конкурсного управляющего в части отмены торгов по причине сохранения конкурсной массы и оснований для признания жалобы обоснованной.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника ООО "ГРАНД-ЭКС" (№ арбитражного дела А14-22014/2019, извещение в ЕФРСБ № 6285882, отменено извещением № 6490298 от 12.04.2021) 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

Н.А. Грибанова

Н.И. Сисева