

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-12767/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров  
27.07.2021 г. Москва

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

Председательствующего Комиссии:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя АО «АДБ»,

в отсутствие представителей «...», АО «ЦРЭ», Управление Росреестра по Московской области, извещенных надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения жалобы по существу письмом Московского УФАС России от 21.07.2021 № ЕО/43175/21,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия АО «АДБ» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6937526, лот № 1, 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 торгов при проведении Торгов.

Согласно доводам жалобы, Заявитель считает неправомерными действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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, закупочной 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.

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>.

В уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению содержалась информация о том, что в случае отсутствия технической возможности, а также при наличии иных объективных причин невозможности рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи, стороны вправе подать ходатайство об очном рассмотрении жалобы, оформленное надлежащим образом. Указанное ходатайство должно быть направлено не позднее 15:00 (по московскому времени) рабочего дня, предшествующего дню рассмотрения жалобы на электронные почты [to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru), [to77-torgi.mufas@fas.gov.ru](mailto:to77-torgi.mufas@fas.gov.ru).

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало. Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы без представителей сторон.

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.

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.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 утвержден Порядок 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.

Комиссией Управления установлено, что сообщения о проведении Торгов опубликованы на сайте ЕФРСБ (сообщение № 6937526 от 06.07.2021), в газете «Коммерсантъ» (сообщение № 77033708524, опубликовано в печатной версии №119 от 10.07.2021), а также на ЭТП № 2711511.

Предметом земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское, кад. № 50:28:0050107:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры, общая площадь 515 000 кв. м.

Заявителем оспаривается отсутствие сведений об обременении предмета Торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

На основании пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случаях, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, применяется процедура продажи имущества должника посредством публичного предложения.

В свою очередь, при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом

начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Далее в абзаце 18 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в ЕФРСБ без опубликования в официальном издании.

Комиссия отмечает, что обременение права собственности – это наличие условий и запрещений, ограничивающих правообладателя при осуществлении права собственности на конкретные объекты недвижимого имущества. Понятия «обременение» и «ограничение прав» равнозначны.

Суть обременения недвижимости заключается в возникновении отдельных прав на нее лиц, не обладающих собственностью на данный объект недвижимости. Обременения могут возникать из договора, соглашения сторон либо на основании судебного акта, вступившего в силу.

В свою очередь, виды обременений недвижимости, согласно части 6 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, недвижимости названы в Законе о госрегистрации недвижимости, это, в частности, сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Необходимо обратить особое внимание, что сведения, что земельный участок является зоной с особыми условиями использования территорий – Приаэродромная территория аэродрома города Москвы, которые положены в основу правонарушения, не являются обременением.

Порядок пользования некоторыми землями регулируется специальным законодательством. Заказчик в качестве примера привел зоны с особыми условиями использования территорий.

Предмет торгов имеет обременение, - арест на основании постановления Тверского районного суда от 25.10.2011 в рамках уголовного дела, что следует из выписки ЕГРН, а также положения о порядке проведения торгов. Отметка в публикации сделана.

Иные обременения в отношении предмета торгов отсутствуют, доказательств обратного не представлено.

Поскольку в источниках публикаций сведения об обременении размещены Организатором торгов, следовательно, потенциальные участники Торгов не введены в заблуждение относительно формирования объективного имущественного интереса к торгам.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности по данному доводу

жалобы.

В связи с наличием всей необходимой информации по Торгам, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение положений Закона о защите конкуренции и признает жалобу Заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Закупки, наложенные письмом Московского УФАС России от 21.07.2021 № ЕО/43175/21.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.