

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-19251/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров  
22.11.2021 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 «...»;

в отсутствие представителей ООО «Серенити», конкурсного управляющего «...» (далее - КУ), ООО «Тендерные технологии», Управление Росреестра по Ленинградской области, извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 11.11.2021 № ЕО/68384/21,

рассмотрев жалобу «...» (далее — Заявитель) на действия ООО «Серенити» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (сообщение № 7370078, лот № 1) далее - Торги) (далее — Жалоба),

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 оспаривает порядок проведения Торгов.

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

КУ также представил письменные пояснения, на заседание не явился.

Комиссия отмечает, что, 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>.

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 Организатора торгов и КУ.

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.

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.

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 № 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 сообщение о проведении торгов № 7370078 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве — 26.09.2021.

Предмет Торгов: Здания (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки. Земельные участки. Право аренды.

Начальная цена: 478 030 000,00 руб.

Размер задатка - 20,00 %.

Вид торгов: Открытый аукцион.

Дата и время начала подачи заявок: 27.09.2021 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 29.10.2021 19:00.

Дата и время торгов: 01.11.2021 14:00.

Форма подачи предложения о цене: Открытая.

В жалобе заявлено три довода.

Довод № 1.

По мнению Заявителя, Организатор торгов неправомерно объединил все реализуемое имущество в один лот.

Комиссия устанавливает следующее.

В соответствии с пунктом 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.

Кроме того, при подготовке к проведению Торгов по продаже предприятия Организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Также в соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Вместе с тем, определение порядка продажи имущества должника не относится к компетенции Организатора торгов в понимании Закона о банкротстве.

Кроме того, согласно информации, предоставленной КУ, указанный порядок был утвержден собранием кредиторов путем утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АСОС», действия которого не подлежат контролю в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в рассматриваемом случае речь идет об оспаривании Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АСОС».

Комиссия указывает, что Заявитель вправе оспаривание указанного Положения может быть осуществлено исключительно в судебном порядке.

Учитывая, что оспариваемые действия Организатора торгов по публикации лотов в указанном составе, в котором они определены Положением о реализации имущества, доводы Заявителя о нарушении ООО «Серинити» требований действующего законодательства не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

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.

Довод № 2.

В своей жалобе Заявитель указывает, что в сообщении о проведении Торгов отсутствует информация о наличии обременений в отношении реализуемого имущества.

Комиссия отмечает следующее.

В сообщении от 26.09.2021 № 7370078 в состав реализуемого имущества входит 46 объектов с указанными кадастровыми номерами.

Комиссия проверила все объекты по кадастровым номерам в открытом источнике на сайте Росреестра и установила наличие обременений в отношении следующих объектов.

1.11. Земельный участок, кад. № 47:03:1203003:132, назначение объекта недвижимости: для осуществления рекреационной деятельности, виды разрешенного использования объекта недвижимости: Земли населенных пунктов, Адрес: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, поселок при железнодорожной станции Орехово, ул. Береговая, уч. 2, площадь 54076 кв.м.

1.21. Здание, кадастровый номер: 47:03:1207001:1947, Назначение объекта недвижимости: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская область, Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 567,6 кв.м.

1.30. Земельный участок, кадастровый номер: 47:03:1203003:131, Назначение объекта недвижимости: зона объектов отдыха и санитарно-курортного лечения, виды разрешенного использования: земли населенных пунктов, Ленинградская область, Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, п. ст. Орехово, площадь 26000 кв.м.

Согласно информации на сайте Росреестра, в отношении вышеуказанных объектов имеются обременения в виде аренды.

Между тем, Комиссия дополнительно запрашивала у Организатора торгов и КУ информацию о наличии обременений в отношении все заявленных объектов, в связи с чем рассмотрение жалобы было перенесено с 09.11.2021 на 22.11.2021.

Вместе с тем Организатор торгов информацию не представил.

КУ представил выписки из ЕГРН, датирующиеся 16.04.2021. Более того, Комиссия обращает внимание, что данные документы представлены в ненадлежащем виде, а именно: они не заверены уполномоченным лицом, являются простыми текстовыми документами в формате «doc», в связи с чем такие документы не могут являться надлежащими доказательствами.

Таким образом, Комиссия не принимает представленные сведения в качестве надлежащих доказательств.

Кроме того, антимонопольным органом был направлен запрос в Управление Росреестра по Ленинградской области о предоставлении актуальной информации в отношении наличия обременений по реализуемому имуществу. Вместе с тем на дату проведения настоящего заседания ответ от регистрирующего органа не представлен, в связи с чем Комиссия при принятии решения руководствовалась открытыми данным, размещенными на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>).

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Также на основании 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;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в

случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В свою очередь, частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
- цена продажи предприятия;
- порядок и срок передачи предприятия покупателю;
- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);
- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что информация о наличии обременений является существенной, в связи с чем Организатор торгов должен был указать ее в сообщении от 26.09.2021 № 7370078, подлежит обязательному указанию в Сообщении о Торгах.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Также Комиссия приходит к выводу о необходимости в выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении нарушений.

Довод № 3.

Заявитель указывает, что в сообщении от 26.09.2021 № 7370078 отсутствует

информация об арендодателе и его согласия на продажу прав аренды земельных участков.

Комиссия установила следующее.

Как указано ранее, частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве определен перечень указываемой в сообщении информации. Вместе с тем, отсутствует требование о наличии согласия арендодателя.

Также в договорах аренды от 30.12.2014 № 21/Р-2014/12, 22/Р-2014/12, 2-2008-12-192-Р предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя сдавать лесной участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору другим лицам, отдавать право аренды в залог, вносить право аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Более того, Комиссия отмечает, что указанное согласие можно получить непосредственно в процессе реализации имущества.

Тем самым, в рассматриваемом случае речь идет о договорных правоотношениях, которые разрешаются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

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 данного довода жалобы.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства.

Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

Нормативного обоснования обязанности указание спорной информации в Сообщении о Торгах Заявителем не представлено.

Резюмируя изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, на основании конкретных фактических обстоятельств дела, Комиссия приняла решение о признании жалобы Заявителя на действия Организатора торгов частично обоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении



Торгов частично обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушения части 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

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