

Организатору торгов (конкурсному
управляющему) –

<...>

Воскресенский бул., д. 3, каб. 102,
Великий Новгород, 173015

Оператору электронной площадки –
ООО «Балтийская электронная
площадка»

ул. Профессора Попова, д. 23, литер В,
пом. 51 Н, 5Н,
г. Санкт-Петербург, 197022

Победителю торгов –
ООО «Лукоморье»

Воскресенский бульвар, д.3, каб. 308,
Великий Новгород, 173015

Заявителю –
МУП «Боровичский водоканал»

ул. Парковая, д. 2,
г. Боровичи, Новгородская обл., 174406

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-290/2020

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

03 июня 2020 года

Великий

Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) (далее – Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководитель Управления,

Иванов А.Т. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Петрова А.В. – член Комиссии, специалист-эксперт Управления,

заявителя – Муниципального унитарного предприятия «Боровичский водоканал» (174406, Новгородская обл., г. Боровичи, ул. Парковая, д. 2; далее – МУП «Боровичский Водоканал») – <...> (доверенность № б/н от 09.01.2020), <...> (доверенность № б/н от 23.12.2019);

организатор торгов (контрактный управляющий) – <...> (173015, Великий Новгород, Воскресенский бул., д. 3) надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения ходатайств не заявлял, представителей на рассмотрение жалобы не направил;

победитель торгов – Общество с ограниченной ответственностью «Лукоморье» (173015, Великий Новгород, Воскресенский бул., д. 3, каб. 308; далее – ООО «Лукоморье») - надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения ходатайств не заявлял, представителей на рассмотрение жалобы не направил, заявил ходатайство о рассмотрении жалобы без участия представителей ООО «Лукоморье»,

рассмотрев жалобу МУП «Боровичский Водоканал» на действия организатора торгов (конкурсного управляющего) – <...> при проведении им

торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления цены по продаже недвижимого имущества ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис» по лоту № 11 (Административно-бытовой корпус, площадью 926,5 м.кв.), извещение № 4840696 о проведении которого было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в сети «Интернет» <https://bankrot.fedresurs.ru/>(далее - ЕФРСБ) 20.03.2020,

УСТАНОВИЛА:

25.05.2020 в Новгородское УФАС России поступила жалоба МУП «Боровичский водоканал» на действия организатора торгов (конкурсного управляющего) – <...> при проведении им торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления цены по продаже недвижимого имущества ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис» по лоту № 11 (Административно-бытовой корпус, площадью 926,5 м.кв.), извещение № 4840696 о проведении которых было размещено в ЕФРСБ 20.03.2020 (вх. № 3753 Новгородского УФАС России; далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов (конкурсному управляющему) – <...> было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

По мнению МУП «Боровичский Водоканал» торги по продаже недвижимого имущества ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис» по лоту № 11 (Административно-бытовой корпус, площадью 926,5 м.кв.) должны осуществляться организатором торгов (конкурсным управляющим) – <...> путем проведения конкурса, а не аукциона, поскольку указанный объект в силу пункта 6 статьи 129 и пункта 4 статьи 132 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности) относится к социально значимым.

Кроме того, МУП «Боровичский водоканал» считает, что административно-бытовой корпус, площадью 926,5 м.кв., который является предметом торгов, относится к ограниченно обороноспособному имуществу, в связи с чем должен реализовываться путем проведения закрытых торгов.

Также выставленное на торги имущество в соответствии с приказом № 1132 от 24.08.2018 Министерства природных ресурсов, лесного хозяйства и

экологии Новгородской области «Об установлении зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения», находится в зоне санитарной охраны.

В границах зоны санитарной охраны расположен комплекс водопроводных сооружений и водопроводов для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Боровичи Новгородской области с численностью населения более 49 тыс. человек.

На основании вышеизложенного МУП «Боровичский водоканал» считает, что выбранный организатором торгов (конкурсным управляющим) – <...> порядок проведения торгов не соответствует требованиям действующего законодательства (вместо аукциона, должен проводиться закрытый конкурс).

Учитывая вышеизложенное, податель Жалобы просит выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Организатор торгов (конкурсный управляющий) – <...> считает Жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях на нее (вх. № 3839 от 28.05.2020 Новгородского УФАС России), суть которых сводится к следующему.

1. Определение условий и порядка проведения торгов по продаже имущества должника в силу пункта 1.1 статьи 139 Закона о несостоятельности относится к компетенции собрания кредиторов или комитета кредиторов.

В свою очередь, оспаривание действий кредиторов при определении порядка (формы торгов) реализации имущества должника и по отнесению того или иного имущества банкротов к категории социально-значимого имущества относится к компетенции арбитражных судов, рассматривающих дела о банкротстве.

2. В Жалобе отсутствуют какие-либо доказательства отнесения реализуемого на торгах имущества должника к категории социально-значимых и к видам имущества, ограниченного в обороте.

В силу пункта 6 статьи 129 Закона о несостоятельности к социально-значимым объектам отнесены, в частности объекты коммунальной инфраструктуры, относящихся к системам жизнеобеспечения, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов исключительно в случае его функционирования для жизнеобеспечения граждан.

Административно-бытовой корпус, площадью 926,5 м.кв., реализуемый на рассматриваемых торгах к указанному объекту не относится, поскольку в соответствии с копией выписки из единого государственного реестра недвижимости (далее – Выписка из ЕГРН) и копией технического паспорта

объекта (далее – Технический паспорт <...> является нежилым объектом.

Кроме того, нахождение реализуемого на торгах объекта в определённой зоне назначения земель (в зоне санитарной охраны) никак не изменяет его назначения и не ограничивает его в обороте.

Организатор торгов (конкурсный управляющий) – <...> в своих возражения на Жалобу также обращает внимание на то, что МУП «Боровичский водоканал» принимало участие в рассматриваемых торгах, внесло задаток за участие в аукционе, а также получило согласие Администрации Боровичского муниципального района на совершение крупной сделки на сумму не более 5 000 000 рублей (Постановление № 12266 от 20.05.2020 Администрации Боровичского муниципального района «О согласии на совершение крупной сделки»; далее - Согласие), что фактически подтверждает правомерность проведения рассматриваемых торгов в форме аукциона и отсутствие нарушения прав подателя Жалобы на участие в торгах.

Однако, несмотря на наличие Согласия, МУП «Боровичский водоканал» сделало единственный 5% шаг повышения цены (2 560 898, 55 рублей), что позволило стать победителем второму участнику торгов (ООО «Лукоморье»).

На основании вышеизложенного организатор торгов (конкурсный управляющий) – <...> считает, что рассматриваемые торги проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства о банкротстве.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о несостоятельности 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.

Согласно пункту 7 статьи 110 Закона о несостоятельности при проведении торгов по продаже предприятия может использоваться закрытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия представляются одновременно с заявкой на участие в торгах и не подлежат разглашению до начала проведения торгов) или открытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).

Торги по продаже предприятия проводятся в электронной форме.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 495 от 23.07.2015 (далее – Порядок проведения торгов).

В соответствии с пунктом 3 статьи 111 Закона о несостоятельности продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат:

недвижимое имущество;

ценные бумаги;

имущественные права;

заложенное имущество;

предметы, имеющие историческую или художественную ценность;

вещь, рыночная стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, в том числе неделимая вещь, сложная вещь, главная вещь и вещь, связанная с ней общим назначением (принадлежность).

Регулирующим органом могут быть определены иные виды имущества (в том числе имущественных прав), подлежащие обязательной продаже на торгах, проводимых в электронной форме.

Таким образом, в данном случае, при продаже имущества ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис», организатор торгов (внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация) должен руководствоваться положениями, предусмотренными статьями 110, 111, 139 Закона о несостоятельности, а также Порядком проведения торгов.

Следовательно, при проведении рассматриваемых торгов в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложений организатор торгов (конкурсный управляющий) – <...> должен был придерживаться требований вышеуказанных нормативных правовых актов.

Согласно пункту 4 статьи 110 Закона о несостоятельности продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Согласно пункту 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации

(далее - ГК РФ) виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, должны определяться законом или в установленном законом порядке.

Статья 132 Закона о несостоятельности, регулируя возможность и процедуру реализации объектов коммунальной инфраструктуры в деле о банкротстве в порядке, предусмотренном статьей 110 названного Закона, обеспечивает соблюдение баланса публичных и частных интересов, устанавливает специальный порядок его реализации, предусматривает гарантии его использования по назначению и абсолютного сохранения его целостности.

Однако, ни законодательство о несостоятельности, ни гражданское законодательство, ни иные нормативные-правовые акты не вводят в отношении систем водоснабжения и водоотведения ограничения в оборотоспособности, что также отражено в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.05.2019 № Ф07-5289/2019 по делу № А13-5948/2012.

В свою очередь для отнесения объекта к социально-значимому необходимо установить, что административно-бытовой корпус является элементом инженерно-инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, который необходим для жизнеобеспечения граждан.

Аналогичный по содержанию вывод содержится в определении ВАС РФ от 15.03.2013 № ВАС-2502/13 по делу № А07-7568/2012.

Доказательств отнесения реализуемого на рассматриваемых торгах недвижимого имущества к категории социально-значимого имущества или к ограниченному в оборотоспособности МУП «Боровичский водоканал» представлено не было.

На основании вышеизложенного, продажа Административно-бытового корпуса, площадью 926,5 м.кв. осуществляется по общим правилам - в форме аукциона.

2. Также следует отметить, что порядок продажи (определение формы торгов) имущества должника определяет не организатор торгов (конкурсный управляющий) – <...>, как указано в Жалобе, а собрание кредиторов или комитет кредиторов исходя из нижеследующего.

В силу пункта 1.1 статьи 139 Закона о несостоятельности 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 в частности

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

Из пункта 10 статьи 110 Закона о не состоятельности следует, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в частности сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия.

11.03.2011 собранием комитета кредиторов ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис» было утверждено Положение «О порядке, сроках и условиях продажи имущества ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис», в которое 19.03.2020 были внесены изменения протоколом № 81 от 19.03.2020 заседания комитета кредиторов должника - ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис» (далее - Положение).

Согласно разделу 1 Положения продажа имущества должника в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьями 110, 111, 139 Закона о несостоятельности, путем проведения электронных торгов в форме аукциона открытого по составу участников и открытого по форме представления предложений о цене в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 № 54, за исключением продажи имущества, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей.

Аналогичная форма проведения торгов определена в объявлении о проведении торгов.

Таким образом, утверждение порядка продажи имущества должника, в частности определение формы проведения торгов, относится исключительно к компетенции комитета кредиторов ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис», а не организатора торгов (конкурсного управляющего) <...>

На основании вышеизложенного, доводы Жалобы в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Муниципального унитарного предприятия «Боровичский Водоканал» (174406, Новгородская обл., г. Боровичи, ул. Парковая, д. 2) на действия организатора торгов (конкурсного управляющего) <...> (173015,

Великий Новгород, Воскресенский бул., д. 3) при проведении им торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления цены по продаже недвижимого имущества ГОУП ЖКХ «Новжилкоммунсервис» по лоту № 11 (Административно-бытовой корпус, площадью 926,5 м.кв.), извещение № 4840696 о проведении которого было размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в сети «Интернет» <https://bankrot.fedresurs.ru/> 20.03.2020, необоснованной.

Председатель Комиссии
Куриков

И.А.

Члены Комиссии
Иванов

А.Т.

Петрова

А.В.

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