

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной  
службы**

**по Вологодской области**

ул. Пушкинская, 25, г. Вологда, 160000

тел. (8172) 72-99-70

факс (8172) 72-46-64

e-mail: to35@fas.gov.ru

<http://vologda.fas.gov.ru>

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Организатор торгов:**

<...>

**Оператор электронной  
площадки:**

<...>

**Заявитель:**

<...>

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-660/2024

28.08.2024 г.  
Вологда

г.

Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции), в составе:

Власова А.А. – председателя комиссии, начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы;

Батакова С.А. – члена комиссии, старшего специалиста 1 разряда Вологодского УФАС России;

Докшина М.И. – члена комиссии, старшего государственного отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов (конкурсного управляющего) <...> при организации и проведении торгов по продаже имущества должника <...> - Право аренды земельного участка (кад. номер 78:10:0511201:115), площадь 1514 кв.м.;- Право аренды земельного участка (кад. номер 78:10:0511201:114), площадь 3982 кв.м.;- Здание (кад. номер 78:10:0511201:2148), площадь 833,6 кв.м.;- Модульное здание, площадь 105,57 кв.м.;- Окрасочно-сушильная камера №1;- Окрасочно-сушильная камера №2;- Система охранного видеонаблюдения и охранной сигнализации;- Система пожарной сигнализации и СОУЭ;- Система порошкового пожаротушения;- Узел учета тепловой энергии.

В присутствии представителя Организатора торгов <...>, Заявитель <...> в рассмотрении жалобы не участвовал,

УСТАНОВИЛА:

В Вологодское УФАС России (далее также – Управление) из Санкт-Петербургского УФАС России поступила жалоба <...> на действия организатора торгов (конкурсного управляющего) <...> при организации и проведении торгов (открытый аукцион) по продаже имущества должника <...> (№ сообщения 14712703):

-Право аренды земельного участка (кад. номер 78:10:0511201:115), площадь 1514 кв.м.;

-Право аренды земельного участка (кад. номер 78:10:0511201:114), площадь 3982 кв.м.;

-Здание (кад. номер 78:10:0511201:2148), площадь 833,6 кв.м.;

-Модульное здание, площадь 105,57 кв.м.;

-Окрасочно-сушильная камера №1;

-Окрасочно-сушильная камера №2;

-Система охранного видеонаблюдения и охранной сигнализации;

-Система пожарной сигнализации и СОУЭ;

-Система порошкового пожаротушения;

-Узел учета тепловой энергии.

В своей жалобе Заявитель указал следующее.

В рамках дела о банкротстве <...>, объявлены торги по продаже имущественного комплекса, расположенного в городе Санкт-Петербург и принадлежащего должнику. Сообщение о проведении торговых опубликовано в составе Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) - сообщение № 14712703 от 27.06.2024 г.

Торги осуществлены на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» в сети «Интернет» по адресу: <https://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/BidView/11/0/0/2616453>.

При ознакомлении с предметом торгов <...> было выявлено несоответствие сведениям о фактически продаваемом имуществе: так, при очном ознакомлении с имущественным комплексом, было установлено, что предприятие находится в аренде, при этом арендатором произведены неотделимые улучшения объекта недвижимости, то есть, покупатель имущества вынужден будет вступить в спор с арендатором и выплатить действительную стоимость неотделимых улучшений, а само по себе объявление о торгах создает у покупателя ложное ощущение, что продается весь имущественный комплекс (без учета сделанных неотделимых улучшений).

Объявление о торгах искажает информацию, о предмете торгов, так как не указано, что предприятие находится в аренде, а покупателю необходимо будет возместить арендатору действительную стоимость неотделимых улучшений. К сообщению о проведении торгов в составе ЕФРСБ прикреплен проект договора, в котором не содержится указание на

состав имущества входящего в лот, а также не указано, что указанное имущество находится в аренде и покупателю придется возместить арендатору действительную стоимость неотделимых улучшений. К информационному сообщению не прикреплен проект договора купли-продажи имущественного комплекса. Сообщение о торгах не содержит сведений об адресе места нахождения имущества. Если в отношении объектов недвижимого имущества заявитель имеет возможность их идентифицировать на основании данных о кадастровых номерах, то в отношении иного имущества такая возможность фактически отсутствует. В проекте договора купли-продажи, размещенного в ЕФРСБ, в качестве лица, действующего от имени должника, указан <...>, тогда как конкурсным управляющим должника является <...>. Изменения в торговую процедуру и сообщения о проведении торгов не вносились. Размещенная информация о торговой процедуре не содержит указания на необходимость для участников торгов соответствовать критериям, установленным Указом Президента РФ от 01.03.2022 года № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации».

Из представленных Организатором торгов возражениях на жалобу и документов установлено следующее.

Решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.03.2022 г. по делу № А56-91685/2019 <...> (ОГРН 1089848029633, ИНН 7806399672) признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим должника был утвержден <...>. Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.07.2024 по делу № А56-91685/2019 конкурсным управляющим должника был утвержден <...>.

30.08.2023 собранием кредиторов <...> утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества и имущественных прав <...>. Утвержденное Положение оспаривалось в судебном порядке. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.10.2023, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.05.2024, по делу № А56-91685/2019 в удовлетворении заявлений конкурсного управляющего <...> и миноритарного кредитора отказано, Положение утверждено в редакции, принятой собранием кредиторов от 30.08.2023.

Торги организовал бывший конкурсный управляющий <...>, который исполнял обязанности с 04.03.2022 и до 22.07.2024. Объявление о проведении торгов опубликовано 27.06.2024, прием заявок был с 08.07.2024 до 16.08.2024.

Всего для участия в торгах было подано 30 заявок, из которых 4 отозвали заявки до окончания срока на прием заявок, 1 участнику было отказано, т.к. на момент формирования протокола участников от него не поступил задаток на счет торговой площадки. Следовательно, до участия в

торговой процедуре было допущено 25 участников. Протокол об определении участников торгов опубликован на площадке 16.08.2024 в 14:51.

Задатки от участников торгов принимались электронной площадкой «Сбербанк АСТ» согласно утвержденному положению.

Податель жалобы <...> не был ограничен в участии в торгах и был допущен к участию, согласно вышеуказанному протоколу.

На проводимых торгах ценовые предложения делали 11 участников торгов. Победителем торгов стал <...> согласно протоколу о результатах торгов, опубликованному 20.08.2024 в 14:35.

Объявление о торгах не может искажать информацию о составе лота, поскольку состав лота и его наименование изложено в положении о торгах, которое утверждено арбитражным судом.

Действующее законодательство не содержит обязанности организатора торгов раскрывать информацию об обременениях имущества в публикации на торгах, поскольку такая обязанность предусмотрена только при заключении договора купли - продажи с победителем торгов согласно п. 19 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве).

Сообщение о проведении торгов на торговой площадке «Сбербанк-АСТ» было опубликовано бывшим конкурсным управляющим <...>. Причины, по которым <...> не разместил на нем проект договора купли-продажи конкурсному управляющему <...> не известно.

Следует отметить, что проект договора купли-продажи был с самого начала приложен к сообщению на ЕФРСБ о проведении торгов.

Однако, после выявления данной ошибки бывшего управляющего, конкурсный управляющий разместил на торговой площадке проект договора купли-продажи 19.08.2024, то есть даты проведения торгов.

Имущество продается в составе имущественного комплекса и все находится по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная, д. 30.

Замечание подателя жалобы, что не указан адрес места нахождения движимого имущества (окрасочно-сушильные камеры № 1 и 2, система охранного видеонаблюдения и охранной сигнализации, система пожарной сигнализации и СОУЭ, система порошкового пожаротушения, узел учета тепловой энергии) является необоснованным, поскольку указанное представляет из себя неотделимые улучшения имущественного комплекса.

Также необоснованным замечанием является то, что в проекте договора купли-продажи в качестве представителя продавца <...> указан бывший конкурсный управляющий <...>.

Торги организовал бывший конкурсный управляющий <...>, который исполнял обязанности с 04.03.2022 и до 22.07.2024. Объявление о проведении торгов опубликовано 27.06.2024, прием заявок был с 08.07.2024 до 16.08.2024.

Конкурсный управляющий <...> был утвержден определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.07.2024 по делу № А56-91685/2019 и переоформил на себя торговую процедуру 26.07.2024.

Поскольку торги организовывались бывшим конкурсным управляющим <...>, соответственно по торговой процедуре были указаны его ФИО. Действующее законодательство не содержит обязанности публиковать сведения об уполномоченном лице, кто будет подписывать договор купли-продажи со стороны продавца.

Податель жалобы указывает, что участники торгов должны соответствовать критериями, установленным Указом Президента РФ от 01.03.2022 № 81 и данная информация не содержится на торговой площадке.

Соответствие участника торгов данному Указу предполагается в данном случае.

Имущественный комплекс не является сельскохозяйственным, не относится к градообразующим, оборонным или социально значимым объектам, а потому каких-либо специальных критериев для данного вида имущества законодатель не предусматривает. Торги проводятся в форме открытого аукциона, и принять участие в них могут все, кто соответствуют действующему законодательству.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе, комиссия Вологодского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

Порядок проведения обязательных торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского законодательства РФ, Законом о банкротстве и Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (утв. Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495).

Верховный Суд Российской Федерации в определениях от 06.06.2022 по делу № А40-97169/2021 и от 26.04.2022 по делу № А34-2459/2020, указал, что торги по продаже имущества в процедурах банкротства должника не могут являться предметом антимонопольного контроля, установленного ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку порядок проведения торгов по продаже имущества в деле о банкротстве регламентирован ст.ст. 110, 139 Закона о банкротстве.

Поэтому рассмотрение таких жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции квалифицируется судами как превышение антимонопольным органом полномочий.

При этом суды отмечают, что в отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами по продаже имущества в процедурах банкротства должника преследует цель защиты частного интереса: как интереса самого должника, так и интереса его конкурсных кредиторов. Проводимые в рамках процедур банкротства (конкурсное производство, процедура реализации имущества гражданина) торги не преследуют в качестве своей основной цели обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках, а произвольное вмешательство антимонопольных органов в их проведение способно негативно повлиять на возможность своевременного и максимального удовлетворения интересов кредиторов от реализации имущества, при том, что за проведением названных торгов осуществляется судебный контроль в рамках дела о банкротстве.

Из материалов жалобы не следует, что продажа имущества <...> могла сказаться на обеспечении конкуренции и (или) ее развитии на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Вологодского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов <...> при организации и проведении торгов (открытый аукцион) по продаже имущества должника <...> необоснованной.

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

**Председатель комиссии  
Власов**

**А.А.**

**Члены комиссии  
Батаков**

**С.А.**

**Докшин**

**М.И.**