

Исх. № АЯ-04/9320 от 29.07.2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя конкурсного управляющего <...> – (должностное лицо) – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 11.01.2021 г. №б/н), в присутствии представителя заявителей <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо), <...> – (физическое лицо) – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 16.07.2021 г. №б/н), в отсутствие представителей организатора торгов ООО «А-ТРЕЙД», о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлённых надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференции жалобы заявителей <...> – (физическое лицо) (вх. №9430/ж от 12.07.2021 г.), <...> – (физическое лицо) (вх. №9472/ж от 13.07.2021 г.), <...> – (физическое лицо) (вх. №9473/ж от 13.07.2021 г.) на действия организатора торгов ООО «А-ТРЕЙД», конкурсного управляющего <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей», объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6817361, 6819557 от 11.06.2021г.,

#### У С Т А Н О В И Л А:

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2011г. по делу №А65-22387/2008 ООО «Фирма «Свей» (420111, Республика Татарстан, г. Казань, улица Пушкина 5/43, ИНН 1654033479, ОГРН 10216028448794) признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.11.2017г. по делу №А65-22387/2008 конкурсным управляющим ООО «Фирма «Свей» утвержден <...> – (должностное лицо).

Объявление об изменении объявления о проведении торгов №6819557 по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей» опубликовано на официальном сайте [https://bankrot.fedresurs.ru](https://bankrot.fedresurs.ru/) 10.06.2021г.

Вид торгов: Открытый аукцион

Дата и время начала подачи заявок: 15.06.2021 00:00

Дата и время окончания подачи заявок: 20.07.2021 00:00

Период приема заявок на участие: с 00:00 16.06.2021 по 00:00 20.07.2021.

Дата и время торгов: 22.07.2021 14:00

Форма подачи предложения о цене: Открытая

Место проведения: Альфалот

Предметом торгов является следующее имущество:

Лот № 1: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23", начальная цена продажи: 25525500 руб.:

Квартира, площадь 119,0 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:400, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 11;

Квартира, площадь 43,3 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:496, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв.52;

Квартира, площадь 71,5 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:459, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 10;

Лот № 2: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23", начальная цена продажи: 30743700 руб.:

Квартира, площадь 100,7 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:439, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 1;

Квартира, площадь 156,4 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:407, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 42;

Квартира, площадь 63,7 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:428, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 32;

Лот № 3: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14", начальная цена продажи: 17695600 руб.:

Квартира, площадь 36,4 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3011, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 23;

Квартира, площадь 56,0 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3108, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 120;

Квартира, площадь 56,0 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3117, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 129.

Лот № 4: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14", начальная цена продажи: 19299800 руб.:

Квартира, площадь 56,4 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3021, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 33;

Квартира, площадь 57,6 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3089, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 101;

Квартира, площадь 57,8 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3105, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 117.

Лот № 5: 2 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19", начальная цена продажи: 29689400 руб.:

Квартира, площадь 171,3 кв.м, кадастровый №16:50:010620:768, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 22;

Квартира, площадь 66,8 кв.м, кадастровый №16:50:010620:758, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 39;

Лот № 6: 4 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19", начальная цена продажи: 27019460 руб.:

Квартира, площадь 79,4 кв.м, кадастровый №16:50:010620:744, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 27;

Квартира, площадь 127,3 кв.м, кадастровый №16:50:010620:710, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 14;

Нежилое помещение, площадь 16,4 кв.м, кадастровый №16:50:010620:778, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, пом. 1127;

Нежилое помещение, площадь 18,0 кв.м, кадастровый №16:50:010620:740, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, пом. 1112;

Лот № 7: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а ", начальная цена продажи: 39224900 руб.:

Квартира, площадь 104 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:761, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 86;

Квартира, площадь 110,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:790, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 115;

Квартира, площадь 114,2 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:699, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 24;

Лот № 8: 5 объектов группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а ", начальная цена продажи: 67873000 руб.:

Нежилое помещение, площадь 93,5 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:628, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1003;

Нежилое помещение, площадь 146,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:638, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1013;

Нежилое помещение, площадь 109,4 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:640, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1015;

Нежилое помещение, площадь 70,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:625, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1018;

Нежилое помещение, площадь 196,5 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:644, РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1019;

Лот № 9: 4 объектов группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Бехтерева, д 9а ", начальная цена продажи: 65655590 руб.:

Нежилое помещение, площадь 247,9 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:645, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1020;

Нежилое помещение, площадь 208,3 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:646, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1021;

Нежилое помещение, площадь 197,4 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:647, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1022;

Нежилое помещение, площадь 16,8 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:670, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1045.

Данные жалобы рассматриваются в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает 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 N 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 аукциона в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 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 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Комиссия по результатам рассмотрения доводов заявителей на действия организатора торгов, конкурсного управляющего, а также позиции конкурсного управляющего, изучив представленные сторонами документы и материалы, приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя <...> – (физическое лицо) о незаконной реализации на торгах квартиры №27, расположенной по адресу ул. Некрасова, д. 19, входящей в состав лота №6.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.12.2011г. к делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань

применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Статьей 168 Закона о банкротстве установлено, что к отношениям, связанным с банкротством градообразующих, сельскохозяйственных, финансовых организаций, стратегических предприятий и организаций, субъектов естественных монополий, а также к отношениям, связанным с банкротством застройщиков, применяются положения настоящего Федерального закона, регулирующие банкротство должников - юридических лиц, если иное не предусмотрено настоящей главой.

Частью 1 статьи 131 Закона о банкротстве установлено, что все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

В соответствии с частью 1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки.

Согласно части 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве 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 сведения:

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

о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны

обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. 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. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Согласно пункту 1 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.

В ходе изучения представленных сторонами документов Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что <...> – (физическое лицо) обратилась с заявлением о включении в реестр требований на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Казань ул. Некрасова, 19/25 квартира 27. Определением от 26.06.2018 года производство по требованию <...> – (физическое лицо) приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27 июня 2018 года ходатайство <...> – (физическое лицо) о принятии обеспечительных мер удовлетворено.

Суд определил запретить конкурсному управляющему ООО «Фирма «Свей», г. Казань, (ИНН 1654033479, ОГРН 1021602848794) <...> – (должностное лицо) совершать действия, направленные на отчуждение имущества - помещения в виде двухкомнатной квартиры №27, расположенной на 6-ом этаже 2-го подъезда в жилом доме №19 по ул. Некрасова г. Казани. Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан совершать регистрационные действия в отношении имущества - помещения в виде двухкомнатной квартиры №27, расположенной на 6-ом этаже 2-го подъезда в жилом доме №19 по ул. Некрасова г. Казани.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 февраля 2019 года в удовлетворении заявления <...> – (физическое лицо) о включении в реестр требований о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» и признании права собственности на квартиру №27 по ул. Некрасова, д.19/25 отказано.

Согласно ч.5 ст.96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

После вступления судебного акта в законную силу арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, выносит определение об отмене мер по обеспечению иска или указывает на это в судебных актах об отказе в удовлетворении иска, об оставлении иска без рассмотрения, о прекращении производства по делу.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 сентября 2019 года определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 февраля 2019 года по делу № А65-22387/2008 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 14 августа 2019 года определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.02.2019 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2019 по делу № А65-22387/2008 оставлены без изменения.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13 января 2021 года ходатайство конкурсного управляющего ООО «Фирма «Свей» об отмене обеспечительных мер удовлетворено. Отменены обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27 июня 2018 года по делу №А65-22387/2008.

Вместе с тем, установлено, что 24 мая 2021 года Решением Вахитовского районного суда г. Казани по делу №2а-3563/2021 исковое заявление <...> – (физическое лицо) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о признании действий по внесению в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности незаконным, возложении обязанности аннулировать запись в ЕГРН, признании уведомления об отказе в государственной регистрации прав незаконным и его отмене удовлетворено частично.

Действия по внесению в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности на квартиру №27, расположенную по адресу: г. Казань, ул. Некрасова, д.19, кадастровый номер: 16:50:010620:744 признаны незаконными, на Управление Росреестра возложена обязанность аннулировать запись в ЕГРН о государственной регистрации права на указанную квартиру за ООО «Фирма «Свей».

На дату государственной регистрации права собственности за ООО «Фирма «Свей» на объект недвижимости – квартиру №27, расположенную по адресу: г. Казань, ул. Некрасова, д.19, кадастровый номер: 16:50:010620:744 имелись ограничения на государственную регистрацию прав и ограничений (обременений) в отношении указанной квартиры на основании Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 27 июня 2018 года по делу №А65-22387/2008. В связи с чем суд пришел к выводу, что государственная регистрация на спорную квартиру была произведена незаконно.

Согласно пояснениям конкурсного управляющего, ООО «Фирма «Свей» не уведомлялось судом о рассмотрении дела № 2а-3563/2021.

Кроме этого, уведомления из Управления Росреестра по Республике Татарстан о прекращении регистрации права собственности ООО «Фирма «Свей» на квартиру № 27 в жилом доме, расположенном по адресу г. Казань, ул. Некрасова, д. 19 в адрес ООО «Фирма «Свей» не поступали.

Таким образом, о том, что право собственности ООО «Фирма «Свей» на квартиру № 27 в жилом доме, расположенном по адресу г. Казань, ул. Некрасова, д. 19 прекращено, конкурсный управляющий узнал только в момент получения уведомления из УФАС по Республике Татарстан.

Поскольку право собственности ООО «Фирма «Свей» на данную квартиру прекращено, до момента рассмотрения споров и регистрации за ООО «Фирма «Свей» права собственности на данную квартиру, торги в отношении данной квартиры будут приостановлены.

Кроме того, заявителем после перерыва в заседании Комиссии в материалы дела представлено определение Вахитовского районного суда г. Казани по делу №2-6133/2021 от 16 июля 2021 года, в соответствии с которым наложен запрет на проведение торгов по продаже квартиры №27, расположенной по адресу г. Казань, ул. Некрасова, д. 19.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что в конкурсную массу должника, выставляемую на торги, конкурсным управляющим в состав лота №6 неправомерно включено имущество, а именно квартира №27, расположенная по адресу ул. Некрасова, д. 19, не принадлежащая должнику на момент проведения собрания кредиторов и опубликования объявления о проведении торгов.

Довод заявителя признан обоснованным.

Действия организатора торгов, выразившиеся во включении в предмет торгов имущества, не принадлежащего должнику, нарушают требования части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Относительно доводов заявителей <...> – (физическое лицо) и <...> – (физическое лицо) о незаконной реализации на торгах квартир №14, 22, 39, расположенных по адресу ул. Некрасова, д. 19, входящих в состав лотов №5 и №6.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 24 апреля 2018 г. в рамках заявления <...> – (физическое лицо), Лаишевский район, о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» от <...> – (физическое лицо) также поступило заявление о принятии обеспечительных мер в виде запрета конкурсному управляющему обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», г. Казань, (ИНН 1654033479, ОГРН 1021602848794) <...> – (должностное лицо) совершать действия, направленные на отчуждение следующего имущества: - помещения в виде квартиры 11 (назначение: жилое помещение, площадь 126,9 кв.м., этаж 5, кадастровый номер 16:50:010620:763), расположенной по адресу: 420012, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19; - помещения в виде квартиры 14

(назначение: жилое помещение, площадь 127,3 кв.м., этаж 6, кадастровый номер 16:50:010620:710), расположенной по адресу: 420012, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19; - помещения в виде квартиры 22 (назначение: жилое помещение, площадь 171,3 кв.м., этаж 4, кадастровый номер 16:50:010620:768), расположенной по адресу: 420012, РТ, т. Казань, ул. Некрасова, д. 19; помещения в виде квартиры 39 (назначение: жилое помещение, площадь 66,8 кв.м., этаж 6, кадастровый номер 16:50:010620:758), расположенной по адресу: 420012, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19, и в виде запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан совершать регистрационные действия в отношении следующего имущества: - помещения в виде квартиры 11 (назначение: жилое помещение, площадь 126,9 кв.м., этаж 5, кадастровый номер 16:50:010620:763), расположенной по адресу: 420012, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19; - помещения в виде квартиры 14 (назначение: жилое помещение, площадь 127,3 кв.м., этаж 6, кадастровый номер 16:50:010620:710), расположенной по адресу: 420012, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19; - помещения в виде квартиры 22 (назначение: жилое помещение, площадь 171,3 кв.м., этаж 4, кадастровый номер 16:50:010620:768), расположенной по адресу. 420012, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19; - помещения в виде квартиры 39 (назначение, жилое помещение, площадь 66,8 кв.м., этаж 6, кадастровый номер 16:50:010620:758), расположенной по адресу: 420012, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д. 19.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2019 года заявление <...> – (физическое лицо), Лаишевский район, о принятии обеспечительных мер в рамках обособленного спора по заявлению <...> – (физическое лицо), Лаишевский район, о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, (ИНН 1654033479, ОГРН 10216028448794), с требованием о передаче квартир №11, 14, 22, 39 в жилом доме, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д.19, удовлетворено.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17 июня 2019 года в удовлетворении заявления <...> – (физическое лицо), Лаишевский район, о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей», Казань, (ИНН 1654033479, ОГРН 10216028448794) отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 сентября 2019 года определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 17 июня 2019 года по делу № А65-22387/2008 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражный суд Поволжского округа от 11 декабря 2019 года определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.06.2019 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2019 по делу № А65-22387/2008 оставлены без изменения.

Арбитражным судом Республики Татарстан по делу №А65-22387/2008 13.01.2021г. вынесено определение о снятии обеспечительных мер.

Согласно пояснениям конкурсного управляющего, согласно сайту картотеки арбитражных дел сведения о том, что определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.01.2021г. по делу №А65- 22387/2008 обжалуется в апелляционном порядке отсутствует, соответственно данное определение

вступило в законную силу.

Сведения об оспаривании государственной регистрации права собственности на квартиры № 14, 22, 39 в жилом доме, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д.19 у конкурсного управляющего отсутствуют.

Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, учитывая, что в материалах дела на момент рассмотрения жалоб заявителей не имеется каких-либо судебных актов, налагающих запрет на проведение торгов по реализации спорных квартир, а также отсутствие у заявителей документов, подтверждающих право собственности на указанные квартиры, действия организатора торгов и конкурсного управляющего по реализации квартир №14, 22, 39, расположенных по адресу ул. Некрасова, д. 19, входящих в состав лотов №5 и №6 не противоречат положениям действующего законодательства.

Кроме того, установлено, что определением Вахитовского районного суда г. Казани от 16 июля 2021 года по делу №2-6133/2021 в удовлетворении ходатайства <...> – (физическое лицо) о приостановлении и запрета проведения торгов по продаже квартир №14, 22, 39, расположенных по адресу г. Казань, ул. Некрасова, д. 19 отказано.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов заявителей.

Вместе с тем, необходимо отметить следующее.

Конкурсным управляющим 02.06.2021г. был создан комитет кредиторов ООО «Фирма «Свей», на котором принято решение о внесении изменений в порядок продажи имущества ООО «Фирма «Свей», утвержденного комитетом кредиторов от 11.12.2020 г.

11.06.2021г. на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение №6817361 о проведении торгов по реализации имущества ООО «Фирма «Свей» в форме открытого аукциона, с датой начала подачи заявок – 15.06.2021 г., датой окончания приема заявок – 20.07.2021 г., дата начала торгов 22.07.2021 г.

Согласно сообщению на официальном сайте ЕФРСБ № 6819557 от 11.06.2021г. организатор торгов выставил на торги в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущество в составе девяти лотов:

Лот № 1: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23", начальная цена продажи: 25525500 руб.:

Квартира, площадь 119,0 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:400, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 11;

Квартира, площадь 43,3 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:496, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв.52;

Квартира, площадь 71,5 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:459, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 10;

Лот № 2: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул.

Ульянова-Ленина, д 23", начальная цена продажи: 30743700 руб.:

Квартира, площадь 100,7 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:439, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 1;

Квартира, площадь 156,4 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:407, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 42;

Квартира, площадь 63,7 кв.м, кадастровый № 16:50:011103:428, РТ, г Казань, ул. Ульянова-Ленина, д 23, кв. 32;

Лот № 3: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14", начальная цена продажи: 17695600 руб.:

Квартира, площадь 36,4 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3011, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 23;

Квартира, площадь 56,0 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3108, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 120;

Квартира, площадь 56,0 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3117, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 129.

Лот № 4: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14", начальная цена продажи: 19299800 руб.:

Квартира, площадь 56,4 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3021, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 33;

Квартира, площадь 57,6 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3089, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 101;

Квартира, площадь 57,8 кв.м, кадастровый № 16:50:110602:3105, РТ, г Казань, ул. Четаева, д 14, кв. 117.

Лот № 5: 2 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19", начальная цена продажи: 29689400 руб.:

Квартира, площадь 171,3 кв.м, кадастровый №16:50:010620:768, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 22;

Квартира, площадь 66,8 кв.м, кадастровый №16:50:010620:758, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 39;

Лот № 6: 4 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19", начальная цена продажи: 27019460 руб.:

Квартира, площадь 79,4 кв.м, кадастровый №16:50:010620:744, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 27;

Квартира, площадь 127,3 кв.м, кадастровый №16:50:010620:710, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, кв. 14;

Нежилое помещение, площадь 16,4 кв.м, кадастровый №16:50:010620:778, РТ, г.

Казань, ул. Некрасова, д 19, пом. 1127;

Нежилое помещение, площадь 18,0 кв.м, кадастровый №16:50:010620:740, РТ, г. Казань, ул. Некрасова, д 19, пом. 1112;

Лот № 7: 3 объекта группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а ", начальная цена продажи: 39224900 руб.:

Квартира, площадь 104 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:761, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 86;

Квартира, площадь 110,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:790, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 115;

Квартира, площадь 114,2 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:699, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, кв. 24;

Лот № 8: 5 объектов группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а ", начальная цена продажи: 67873000 руб.:

Нежилое помещение, площадь 93,5 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:628, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1003;

Нежилое помещение, площадь 146,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:638, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1013;

Нежилое помещение, площадь 109,4 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:640, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1015;

Нежилое помещение, площадь 70,0 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:625, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1018;

Нежилое помещение, площадь 196,5 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:644, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1019;

Лот № 9: 4 объектов группы "Изолированные помещения по адресу РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а ", начальная цена продажи: 65655590 руб.:

Нежилое помещение, площадь 247,9 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:645, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1020;

Нежилое помещение, площадь 208,3 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:646, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1021;

Нежилое помещение, площадь 197,4 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:647, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1022;

Нежилое помещение, площадь 16,8 кв.м, кадастровый № 16:50:010322:670, РТ, г Казань, ул. Бехтерева, д 9а, пом. 1045.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или

устранению конкуренции, в том числе:

- 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;
- 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;
- 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;
- 4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Частью 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что наряду с установленными частями 1 и 2 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Частью 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве установлено, что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

При определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника. В силу статей 2, 126, 129, 139, 142, а также положений норм главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями.

По общему правилу, в конкурсном производстве имущество должника подлежит реализации на торгах, после чего вырученные средства расходуются на погашение требований кредиторов с учетом принципов очередности и

пропорциональности. Само конкурсное производство как ликвидационная процедура нацелено на достижение максимального экономического эффекта при продаже имущества должника.

При определенных обстоятельствах эффективное восстановление прав кредиторов на получение удовлетворения может быть обеспечено продажей разнородного имущества должника одним лотом. Однако объединение объектов продажи в один лот должно носить объективный характер.

Вместе с тем, применение при проведении аукциона подхода, предполагающего реализацию тридцати шести объектов недвижимости в рамках девяти лотов, создаёт необоснованные препятствия лицам, которые заинтересованы в покупке не всех объектов недвижимости одновременно, а в покупке некоторых из них, например, одного объекта недвижимости или двух. Реализация тридцати шести объектов недвижимости в рамках девяти лотов существенным образом ограничивает количество участников аукциона, заинтересованных в покупке реализуемых объектов недвижимости по отдельности, ограничивает доступ к участию в аукционе тем участникам, которые не обладают финансовыми ресурсами, достаточными для заключения договора купли-продажи в отношении всех объектов, перечисленных в извещении.

Как следствие, вероятность реализации данного имущества должника таким составом лотов значительно ниже, чем в случае его разделения на множество лотов.

Согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь.

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, все помещения расположены отдельно друг от друга как изолированные самостоятельные объекты недвижимости, не являются единым комплексом, не имеют общего назначения и технологической взаимосвязи объектов в силу функциональных характеристик и потребительских свойств.

В этой связи, реализация имущества ООО «Фирма «Свей» в составе девяти лотов является нецелесообразной, поскольку не способствует повышению потребительского спроса на реализуемое имущество, не соответствует целям конкурсного производства и интересам должника и его кредиторов, тогда как продажа недвижимого имущества отдельными лотами наиболее отвечает интересам всех кредиторов должника, предусматривает возможность получения максимальной выручки от продажи имущества и обеспечит доступ к торгам большего количества потенциальных покупателей.

Продажа столь большого количества объектов недвижимости в составе девяти лотов - имущества по назначению очевидно не относящегося к какому-либо

единому комплексу (напротив, предполагающуюся в силу потребительских свойств имущества заинтересованность в приобретении потенциальными покупателями - физическими лицами одной квартиры (помещения)), при имеющейся оценке каждого из объектов, а в совокупности при сложении имеющих значительную стоимость, не обеспечит реализацию этого имущества на более выгодных условиях.

Тогда как продажа каждого объекта отдельным лотом увеличит количество потенциальных покупателей; объединение квартир в один лот не обусловлено сложностью и неделимостью данного имущества как единого комплекса. Потенциальному покупателю экономически нецелесообразно покупать комплекс квартир по их рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика.

Продажа имущества должника по группам объектов «Изолированные помещения» в зависимости от адреса и местонахождения снижает интерес к нему со стороны вероятных покупателей, так как один лот включает в себя множество объектов недвижимости, в том числе жилые и нежилые помещения.

При необходимом разумном подходе к изучению выставленного на торги лота в разрезе составляющих его объектов недвижимости разумно действующий участник оборота откажется от участия в торгах, даже будучи заинтересованным в объектах.

Учитывая специфику реализуемого имущества должника, реализация имущества таким составом лотов способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника.

Реализация жилых и нежилых помещений укрупненным лотом нарушает принцип равнодоступности при проведении торгов, ограничивает возможность участия в торгах физических и юридических лиц, дает преимущества крупным инвесторам на участие в аукционе, что может привести к ограничению конкуренции при проведении торгов и запрещено частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, объединением вышеуказанных помещений в один лот установлен дополнительный барьер для организаций и граждан.

Каждый отдельный объект недвижимости должника ООО «Фирма «Свей» (как жилые, так и нежилые помещения) возможно использовать самостоятельно. Следовательно, потенциальные участники торгов в случае наличия желания приобрести несколько объектов недвижимости имеют право участвовать в каждом торге и приобрести их по отдельности.

Таким образом, рассматриваемом случае, реализация недвижимого имущества должника на торгах в составе девяти лотов по группам объектов в зависимости от адреса и местонахождения приводит к ограничению конкуренции, снижению числа потенциальных покупателей и неполучению максимально возможной выручки от продажи имущества должника, что противоречит существу законодательного регулирования в сфере несостоятельности, целям конкурсного производства, установленным Законом о банкротстве, и нарушает права и законные интересы должника и его кредиторов.

Действия организатора торгов в части формирования лотов по группам объектов в

зависимости от адреса и местонахождения привели к ограничению конкуренции при проведении торгов по реализации имущества должника ООО «Фирма «Свей», что является нарушением требований частей 1, 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 07.07.2020 N Ф06-44973/2019 по делу NA55-23794/2016, Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 04.12.2019 N Ф06-26558/2017 по делу NA65-17498/2017.

Кроме того, ранее на основании решения от 10 февраля 2021 года по делу №016/10/18.1-188/2021 Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей» (объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6038979 от 24.01.2021г.) было выдано предписание об устранении нарушений норм действующего законодательства Российской Федерации.

В соответствии с предписанием необходимо было устранить выявленные Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан нарушения, в том числе внести изменения в объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6038979 от 24.01.2021г. в части формирования лотов по каждому объекту недвижимости должника ООО «Фирма «Свей» в отдельности и осуществить процедуру проведения торгов по реализации имущества должника ООО «Фирма «Свей» повторно в соответствии с требованиями действующего законодательства и согласно решению Комиссии Татарстанского УФАС России по делу №016/10/18.1-188/2021 от 10 февраля 2021 года.

Не согласившись с указанным решением конкурсный управляющий ООО «Фирма «Свей» <...> – (должностное лицо) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с исковым заявлением о признании решения Татарстанского УФАС России от 15.02.2021 №016/10/18.1-188/2021 незаконным.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан по делу №А65-4867/2021 от 08.06.2021 г. в удовлетворении искового заявления ООО «Фирма «Свей» о признании решения по делу №016/10/18.1-188/2021 от 15.02.2021г. незаконным отказано.

Таким образом, решение и предписание по делу №016/10/18.1-188/2021 признаны законными и вступили в силу.

Вместе с тем, согласно предписанию от 10 февраля 2021 года по делу №016/10/18.1-188/2021 необходимо было внести изменения в объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6038979 от 24.01.2021 г. в части формирования лотов по каждому объекту недвижимости должника ООО «Фирма «Свей» в отдельности.

Таким образом, предписание антимонопольного органа по делу №016/10/18.1-188/2021 от 10.02.2021 г. организатором торгов не исполнено, лоты не

сформированы по каждому объекту недвижимости должника ООО «Фирма «Свей» в отдельности, а объединены в группы по адресам в составе 9 лотов.

Организатором торгов нарушены требования части 4 статьи 20.3, части 10 статьи 110, статьи 139 Закона о банкротстве, частей 1, 3 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи организатору торгов, конкурсному управляющему предписания в части устранения выявленных нарушений при проведении повторных торгов (ввиду признания первых торгов несостоявшимися) и реализации каждого объекта недвижимости должника ООО «Фирма «Свей» в отдельности.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №9430/ж от 12.07.2021 г.) на действия организатора торгов ООО «А-ТРЕЙД», конкурсного управляющего <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей», объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6817361, 6819557 от 11.06.2021г. обоснованной.

Признать жалобы <...> – (физическое лицо) (вх. №9472/ж от 13.07.2021 г.) и <...> – (физическое лицо) (вх. №9473/ж от 13.07.2021 г.) на действия организатора торгов ООО «А-ТРЕЙД», конкурсного управляющего <...> – (должностное лицо) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Фирма «Свей», объявление о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> №6817361, 6819557 от 11.06.2021г. необоснованными.

Признать организатора торгов <...> – (должностное лицо) нарушившим требования части 4 статьи 20.3, части 10 статьи 110, статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 N127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», частей 1, 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать организатору торгов <...> – (должностное лицо) предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

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

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)  
<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:  
<...> – (должностное лицо)

