



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

«05» Марта 2018

№ Т-18/2018

г. Калининград

**№ Т -18/2018**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

ведущий заседание комиссии:	В.А. Грибко	заместитель руководителя Калининградского УФАС России;
члены комиссии:	Е.И. Можаро	начальник отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;
	В.А. Файфер	старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;
в присутствии: конкурсного управляющего-организатора торгов	А.В. Булатова	на основании паспорта,
представителя Заявителя	А.А. Пищева	на основании доверенности,

представителя Фонда  
«Жилищное и социальное  
строительство  
Калининградской  
области»

О.Ю.Собитнюк на основании доверенности,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, жалобу Конкурсного кредитора ООО «Лимико», конкурсного управляющего ООО «Лига-Строй» Колобошников А.Б. (далее – Заявитель, адрес: 236023, г. Калининград, ул. Чекистов, д.28 а, кв. 5) от 26.02.2018 вх. № 1159 на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Лимико» Булатова Алексея Васильевича (ИНН 390704997980, СНИЛС 118-810927-63; адрес: 236005, г. Калининград, ул. Инженерная, 2-19, [zlo23@rambler.ru](mailto:zlo23@rambler.ru)), являющегося членом Ассоциации МСРО «Содействие» (ОГРН 1025700780071, ИНН 5752030226; 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15), действующего на основании определения Арбитражного суда Калининградской области от 07.07.2016 по делу № А21-4636/2015, совершенные при проведении торгов, имущества должника - ООО «Лимико» (ОГРН 1053913501432, ИНН 3915446276; юридический адрес: 236006, г. Калининград, Московский проспект, 188) по лотам №1, №2,

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 26.02.2018 поступила жалоба Заявителя (вх. 1159) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Лимико» Булатова А.В.

По мнению Заявителя действия организатора торгов, допущенные при проведении торгов (посредством публичного предложения) имущества должника – ООО «Лимико» имеют признаки нарушения процедуры проведения торгов.

#### **В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы**

Определением Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-4636/2015 от 16.05.2017 года было утверждено Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества ООО «Лимико», в редакции, предложенной конкурсным управляющим. Данное Определение вступило в законную силу.

На основании данного положения, конкурсным управляющим 16.09.2017 года были проведены электронные торги по продаже имущества должника по лотам №1 и №2 на торговой площадке ООО «МЭТС» (адрес: 302004. г. Орел, ул. 3-м Курская 15). Торги были признаны несостоявшимися из-за отсутствия заявок.

В соответствии с утвержденным положением, в случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов проводятся повторные торгов со снижением начальной цены продажи лота на 10% по отношению к начальной цене первоначальных торгов. Повторные торги по продаже имущества должника были назначены на 29.11.

2017. Однако при назначении повторных торгов и регистрации данной процедуры на электронной площадке ООО «МЭТС» конкурсный управляющий ООО «Лимико» Булатов А.В. скрыл существенный фактор от потенциальных покупателей, который в дальнейшем мог повлиять на результаты торгов, и не опубликовал его на торговой площадке при регистрации.

В частности, 23.10.2017 (за месяц до проведения торгов) протоколом № 001 общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область. Янтарный городской округ, пос. Покровское, ул. Морская, 1 было принято решение по третьему вопросу о внесении всеми собственниками жилых и нежилых помещений денежных средств в размере, утвержденной сметы расходов и внесении денежных средств собственниками осуществить пропорционально размеру площади жилых либо нежилых помещений, занимаемых собственником, согласно расчета размера взноса каждого собственника.

Согласно принятому решению, должник ООО «Лимико», как собственник жилых помещений, выставленных конкурсным управляющим ООО «Лимико» на торги под лотами № 1 и № 2. обязан доплатить 636185,39 руб.

Следовательно, бремя доплаты на финансирование расходов для приведения дома в техническое состояние, необходимое для его дальнейшей эксплуатации ложиться в будущем на покупателей данных жилых помещений.

Поэтому, при проведении повторных торгов, конкурсный управляющий обязан был проинформировать будущих покупателей о данном факте и разместить на торговой площадке информацию о принятом решении, чтобы не вводить потенциальных покупателей в заблуждение. 12.02.2018, объявив открытые торги № 25571-ОТПП посредством публичного предложения по лотам № 1 и № 2, конкурсный управляющий также не проинформировал будущих покупателей о решении общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, Янтарный городской округ, пос. Покровское, ул. Морская, 1, закрепленном в протоколе № 001 от 23.10.2017, и не разместил на торговой площадке информацию о принятом решении согласно данного протокола и приложений к нему, что должник ООО «Лимико», как собственник жилых помещений, выставленных конкурсным управляющим ООО «Лимико» на торги под лотами № 1 и № 2, обязан доплатить 636185,39 рублей. Цена продажи не всецело зависит от начальной цены реализации. Недобросовестные участники дела о банкротстве, чтобы сбить цену на имущество, стремятся, к примеру, повлиять на состав лота и не указать ряд факторов, которые в дальнейшем повлияют на торги.

После принятия решения общим собранием собственников многоквартирного жилого дома о дополнительном финансировании, конкурсный управляющий должен был внести изменения в положения по торгам и отразить в нем данные обстоятельства, поскольку сумма за жилые помещения по лотам № 1 и № 2 увеличивалась на 636185,39 руб. Поскольку основное положение по торгам утверждалось судом, данное изменение в положение по торгам также должно было утверждаться в Арбитражном суде Калининградской области в деле о банкротстве должника. Для внесения изменений в уже утвержденное положение

Арбитражным судом Калининградской области, конкурсный управляющий обязан был обратиться в суд с заявлением о внесении изменений в данное положение, мотивировав это определенными обстоятельствами, которые препятствуют ему в проведении торгов, в данном случае наличия в утвержденном положении чужого имущества. Суд, рассматривающий данное заявление, должен был вынести определение о внесении изменений в Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества ООО «Лимико» с учетом решения собственников жилых помещений. Однако конкурсный управляющий, вместо того, чтобы обратиться с настоящим заявлением в Арбитражный суд, организовал повторные торги.

Назначая торги в форме публичного предложения по продаже имущества по Лотам № 1 и № 2, не завершив повторные торги, по продаже этого же имущества, что грубо нарушает порядок проведения торгов, установленный Приказом Минэкономразвития России № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве». В частности, на электронной площадке ООО «МЭТС» на дату 25.02.2018 по повторным торгам за № 23035-ОАОФ стоит статус «торги в стадии подведения итогов», в информации в строке статус торгов по лоту № 1 и № 2 отмечено, что «прием заявок завершен». Не подведя итоги повторных торгов и, не опубликовав результатов на электронной площадке, конкурсный управляющий в нарушение закона объявил 12.02.2018 открытые торги № 25571 -ОТПП посредством публичного предложения по лотам № 1 и № 2.

Заявитель считает, что действия организатора торгов совершены с нарушением требований, установленных статьями 14.2, 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», и просит по изложенным доводам провести проверку, приостановить проведение торгов по лотам № 1, № 2, признать недействительным повторные торги по продаже имущества должника ООО «Лимико» по лотам № 1, № 2, отменить открытые торги № 25571-ОТПП посредством публичного предложения.

### **Пояснения Организатора торгов по существу заявленных требований**

Конкурсный управляющий не согласился с доводами, изложенными в жалобе по следующим обстоятельствам.

Решением № 23035-ОАО/1 и № 23035-ОАОФ/2 от 06.02.2018 повторные торги ООО «Лимико» признаны несостоявшимися. Сведения и решения о признании торгов несостоявшимися опубликованы в газетах «Коммерсантъ» и «Комсомольская правда», на торговой площадке, а также на сайте ЕФРСБ с приложением Решений о признании торгов несостоявшимися (объявление № 2438146 от 08.02.2018).

Решение о признании торгов несостоявшимися от 06.02.2018 на торговой площадке было размещено 28.02.2018 по причине технического сбоя браузера и невозможности подписать цифровой подписью.

Согласно сложившейся судебной практики, по смыслу статьи 449 ГК РФ недействительными могут быть признаны только состоявшиеся торги (решение

Центрального районного суда города Кемерово от 07.12.2017, дело № 2-4976/2017), также по смыслу статьи 449 ГК РФ основанием для признания торгов недействительными может служить не всякое формальное нарушение правил проведения торгов, а лишь имеющее существенное влияние на результат (результаты) торгов и находящиеся в причинной связи с ущемлением прав и законных интересов истца (Постановление АС СЗО от 08.10.2015 года по делу А05-1301/2015).

Результаты повторных несостоявшихся по причине отсутствия участников торгов не нарушают законных прав и интересов заявителя по жалобе, кроме того заявитель по жалобе не являлся участником торгов.

Пунктом 4 статьи 18.1 Федерального закона от 126.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Пунктами 1, 6 статьи 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что организатор торгов обязан направить сообщение о результатах торгов в ЕФРСБ (сеть интернет) и официальные издания. 08.02.2018 обязанность была исполнена с приложением всех документов по проведению торгов и подведению итогов (объявление № 2438146 от 08.02.2018 года). Следовательно, срок на обжалования действий организатора торгов истек 18.02.2018.

Положение законодательства о необходимости публикации сообщения о продаже имущества должника не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов, не применяется к продаже имущества должника посредством публичного предложения. В продаже посредством публичного предложения решающее значение имеет период действия предложения, в противном случае публикация сообщения о публичном предложении не позднее чем за тридцать дней до даты его размещения приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению соответствующих расходов. В этой связи в действиях организатора торгов отсутствуют нарушения статьи 110 Закона о банкротстве (Определение ВС РФ от 11.07.2017 года по делу А57-16473/2016).

Кассационной инстанцией 06.02.2018 установлено, что суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу, что Положение в редакции от 03.05.2017 не противоречит Закону о банкротстве и целям конкурсного производства, не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве Общества. Обязанностей конкурсного управляющего обращаться в суд с заявлением о внесении изменений в положение, в связи с принятием собранием собственников жилых помещений по различным вопросам, не имеется. Препятствий для реализации имущества должника по лотам № 1, 2 не установлено. В случае улучшения качества объекта

спрос может быть увеличен, что приведет к повышению цены на аукционе. В настоящее время строительные работы не ведутся, технические характеристики не изменяются, а в случае проведения работ останутся неизменными в соответствии со сведениями, внесенными в ЕГРН.

Приложение к протоколу собственников жилья регулируют взаимоотношения только с ООО «Лимико».

Кроме того, согласно условиям торгов покупатель имеет право обратиться к организатору торгов для ознакомления с документацией по лотам №№ 1, 2, в том числе получить доступ для их осмотра. ООО «Лига-Строй» к организатору торгов не обращалось. В связи с чем, требования Закона о банкротстве при реализации имущества посредством публичного предложения организатором торгов соблюдены, в заблуждение потенциальных покупателей организатор торгов не вводит.

Покупатели самостоятельно принимают решение об участии в торгах после осмотра помещений к продаже и изучении всех документов, воздействовать на данное решение организатор торгов не может.

Представителем Заинтересованного лица - Фондом «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» пояснения по фактам рассматриваемого дела даны не были.

**Заслушав Организатора торгов, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.**

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 (часть 2 статьи 1).

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения

жалобы на действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Организатором торгов уведомление о поступлении жалобы и ее содержании, о сроке рассмотрения жалобы, о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы получено 05.03.2018. Действия со стороны организатора торгов о приостановлении торгов совершены 05.03.2018.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, которое может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения (части 20, 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В соответствии с частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 указанного закона.

Исходя из доводов, изложенных в жалобе, Заявитель считает, что его права нарушаются тем, что конкурсный управляющий своими действиями нарушает требования антимонопольного законодательства и законодательства о банкротстве, ограничивая своими незаконными действиями рыночную конкуренцию на торгах путем сокрытия сведений о продаваемом имуществе. По мнению подателя жалобы, нарушения организатора торгов выразились в предоставлении неполной информации по объекту продажи, а также в отсутствии информационного обеспечения процедуры торгов, а именно, публикации сведений о результатах торгов на электронной площадке.

В заседании комиссии установлено, что Заявитель не подавал заявку на участие в торговой процедуре. Ссылка Заявителя на ненадлежащую форму доведения информации о торгах, противоречивую, недостоверную и несоответствующую закону информацию, которая вводит в заблуждение потенциальных покупателей, ограничивает их участие в торгах, Комиссия находит несостоятельной в связи с тем, что правовыми актами не предусмотрено конкретных требований к способу доведения до потенциальных участников информации о торгах. Надлежащим способом донесения информации о торгах до потенциальных участников является публикация информационного сообщения о торгах в прессе, на сайте ЕФРСБ. Данное требование организатором торгов исполнено. Информация о признании торгов

несостоявшимися опубликованы в печатном издании, а также на сайте ЕФРСБ 08.02.2018.

Кроме того, Заявитель, не являясь лицом, принимавшим участие в повторных торгах, которые решением от 06.02.2018 признаны несостоявшимися, также не является лицом, которому отказано в допуске к участию в торгах, не доказал наличие защищаемого права, а исходил из предположения, что не внесение сведений о том, что должник ООО «Лимико», как собственник жилых помещений, выставленных на торги под лотами №1, №2 обязан доплатить 636185,39 руб., якобы вводит в заблуждение всех потенциальных участников, желающих приобрести имущество должника.

Информация об объектах, выставленных на торги, а именно, по лотам № 1, № 2 (жилые помещения, расположенные на земельном участке № 39622010020500 на втором этаже 27-квартирного дома по улице Морская, 1, в поселке Покровское, Янтарный городской округ Калининградской области) размещена на сайте ЕФРСБ, а также в печатном издании. Согласно условиям торгов покупатель имеет право обратиться к организатору торгов для ознакомления с документацией по лотам, получить доступ для их осмотра. Заявитель к организатору торгов с целью осмотра объектов продажи не обращался. Покупатели самостоятельно принимают решения об участии в торгах после осмотра имущества, выставленного на продажу. Заявлений о создании препятствий со стороны организатора торгов в адрес антимонопольного управления не поступали, также не поступали и заявления о нарушении со стороны организаторов торгов процедуры торгов, за исключением жалобы А.Б. Колобошникова.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ 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. Нормативные акты не предусматривают публикацию сообщения о продаже имущества должника не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов о продаже имущества должника посредством публичного предложения. Данный факт подтвержден сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.06.2016 № Ф07-3200/2016).

Также Комиссией установлено, что повторные торги Организатором торгов были проведены в соответствии с Положением о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества, утвержденным определением Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-4636/2015 от 16.05.2017.

Факт нарушения организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Лимико» Булатовым А.В. требований, установленных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не установлен.

Доводы Заявителя о нарушении требований, установленных статьями 14.2, 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией отклоняются в связи с отсутствием обстоятельств в рассматриваемом



Комиссией дела по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного Комиссия Калининградского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу конкурсного кредитора ООО «Лимико», конкурсного управляющего ООО «Лига-строй» Колобошникова А.Б. необоснованной.

Ведущий  
заседание комиссии



В.А. Грибко

Члены комиссии:



Е.И. Можаро

Ф.А. Файфер

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