



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 73/18.1 - 2018

03 июля 2018 года

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказ от 11.10.2017 № 356) в составе:

председатель Комиссии: <...>;  
члены Комиссии: <...>;  
<...>

при участии:

*организатора торгов* – <...>, лично (паспорт), представитель – <...> (доверенность от 03.07.2018 № 202/с-сп);

*заявителя* – Общество с ограниченной ответственностью «<...>» (Железнодорожная ул., д. 23, п. Демьянка, Уватский р-н, Тюменская обл., 626194), представитель – Страшевская В.М. (доверенность от 03.07.2018 № б/н);

*заинтересованного лица* – Богославец П.И. (<...>), представитель – <...> (доверенность от 14.11.2017 № 86АА2062515),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Общества с ограниченной ответственностью «<...>» (вх. № 01-12738 от 25.06.2018) на действия (бездействие) конкурсного управляющего ЗАО «Сибдорстрой» - организатора торгов в лице <...>, совершенные при организации и проведении открытых торгов (торги № 0005655 на сайте <http://bankrupt.etpu.ru/>): Лот № 1 - объект незавершенного строительства - железнодорожный путь необщего пользования, кадастровый номер: 72:18:0201001:329, находящийся по адресу: Тюменская область, Уватский район, пос. Демьянка, Промышленная зона, база ДСУ-3, подъездной железнодорожный путь -11. Начальная цена продажи лота № 1: 1 340 000 руб,

### УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 03.07.2018 в 17 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления

Уведомления (исх. № 11170 от 28.06.2018) по электронной почте – [andere@list.ru](mailto:andere@list.ru), а также по почте России, заявитель по электронной почте – [transspecstroj@mail.ru](mailto:transspecstroj@mail.ru), а также по почте России.

При рассмотрении жалоб осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Антимонопольные требования к торгам установлены ст. 17 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 4 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве) 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.

Порядок проведения обязательных торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского законодательства РФ, Законом о несостоятельности (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, далее – Порядок № 495).

Принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства (ч. 1 ст. 124 Закона о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 28.10.2014 по делу № А70-10701/2014 ЗАО «Сибдорстрой» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Определением Арбитражного суда Тюменской области от 30.09.2016 по делу № А70-10701/2014 конкурсным управляющим имущества ЗАО «Сибдорстрой» назначена <...>.

В соответствии с п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая им для этих целей специализированная организация.

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия.

Сообщение о проведении аукциона было опубликовано на сайте электронной торговой площадки – <http://bankrupt.etpu.ru/> (№ 0005655) 26.05.2018, на сайте ЕФРСБ (номер сообщения - 2729679) 25.05.2018, в газете «Коммерсантъ» (№ 66030291405) на сайте – 25.05.2018, в печатной версии – 26.05.2018, а также в газете «Тобольская правда» № 60 (28558) от 26.05.2018

В сообщении № 0005655 указано, что заявки на участие в торгах подаются с 28.05.2018 09 час. 00 мин. до 03.07.2018 21 час. 00 мин.

Дата подведения результатов торгов - 09.07.2018 в 12 час. 00 мин.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтверждающих свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявок ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствии в подаче заявки.

Согласно представленным организатором торгов в лице <...> сведениям на участие в торгах поступила заявка от <...>.

Следовательно, ООО «<...>» вправе обжаловать действия (бездействие) организатора торгов, связанные с информационным обеспечением проведения торгов, а также препятствующие подаче заявки.

В соответствии с п. 5.1 ст. 110 Закона о банкротстве в течение тридцати рабочих дней с даты включения сведений о результатах инвентаризации имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве 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 внешнему управляющему требование о привлечении оценщика с указанием имущества, в отношении которого требуется оценка.

В течение двух месяцев с даты поступления такого требования внешний управляющий обязан обеспечить проведение оценки указанного имущества за счет имущества должника.

Отчет об оценке имущества должника подлежит включению внешним управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме.

Отчет об оценке объекта оценки, в соответствии с абз. 1 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), есть итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости.

Согласно ст. 11 Закона об оценочной деятельности в отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

В жалобе ООО «<...>» указывает на то, что 14.04.2018 кадастровыми инженерами ООО «ПРИКЛАДНАЯ ГЕОДЕЗИЯ» было проведено обследование объекта незавершенного строительства - железнодорожный путь необщего пользования с кадастровым № 72:18:0201001:329 и выявлено, что в установленных границах данный объект отсутствует, то есть организатор торгов в лице <...> проводит торги отсутствующего объекта.

В отношении данного довода организатор торгов в лице <...> пояснил следующее.

Право собственности ЗАО «Сибдорстрой» на объект незавершенного строительства - железнодорожный путь необщего пользования с кадастровым № 72:18:0201001:329, находящийся по адресу: Тюменская область, Уватский район, пос. Демьянка, Промышленная зона, база ДСУ-3, подъездной железнодорожный путь - 11 зарегистрировано 28.02.2018 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № 72:18:0201001:3295-72/050/2018-1.

В соответствии с ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Также организатор торгов в лице <...> указывает на то, что проведенное ООО «ПРИКЛАДНАЯ ГЕОДЕЗИЯ» обследование и составление по результатам такого обследования акта осуществлялось в отсутствие представителя правообладателя – собственника объекта недвижимости ЗАО «Сибдорстрой», а также без его уведомления и разрешения на доступ к объекту.

Обследование объекта проводилось ООО «ПРИКЛАДНАЯ ГЕОДЕЗИЯ» в то время года, когда обследуемый объект недвижимости находился под снежным покровом, что объективно являлось препятствием для проведения такого обследования.

Исходя из изложенного, организатор торгов в лице <...> считает, что Заключение кадастрового инженера ООО «ПРИКЛАДНАЯ ГЕОДЕЗИЯ» от 14.04.2018 не соответствует действительности, то есть является недостоверным. Объект незавершенного строительства, выставаемый на торги, существует.

<...> также подтверждает наличие объекта незавершенного строительства с кадастровым № 72:18:0201001:329 и указывает на то, что ими проводился осмотр данного объекта, по результатам которого было принято решение об участии в торгах, подана заявка и перечислен задаток.

Дополнительно заявитель жалобы в лице ООО «<...>» при рассмотрении пояснил, что организатором торгов указано, что степень готовности объекта незавершенного строительства составляет 95%, в то время в Заключении кадастрового инженера ООО «ПРИКЛАДНАЯ ГЕОДЕЗИЯ» от 14.04.2018 указано, что в установленных границах объекта незавершенного строительства имеется насыпь под железнодорожный путь, незначительные фрагменты шпал протяженностью около 5 метров, смотровая площадка, то есть готовность объекта не может составлять 95%, следовательно, представлена недостоверная информация.

Как пояснил <...>, состояние объекта незавершенного строительства его устраивает.

В данном случае, недостоверность информации снимается последующим доступом к имуществу, который был обеспечен организатором торгов в лице <...> в полном объеме и в равной мере всем потенциальным участникам аукциона.

Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 установлено, что в силу статьи 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете независимого оценщика, в том числе в связи с имеющимся иным отчетом об оценке того же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Исходя из вышеизложенного, Комиссией Свердловского УФАС России по результатам рассмотрения жалобы не установлены непреодолимые препятствия для подачи ООО «<...>» заявки.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 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 Свердловского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «<...>» признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице <...> нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.

