



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Калининградской области**

ул. Барнаульская 4, г. Калининград, 236006,

бокс № 5033

тел. (4012) 53-72-01, факс (4012) 53-72-00

e-mail: to39@fas.gov.ru

от 09.07.2020 № 3575/04

*Заявителю:*

ИП Быстрову М.Е.  
236016, г. Калининград,  
ул. 9-го Апреля, д. 54, кв. 5  
e-mail: bystrov\_me@mail.ru

*Организатору торгов:*

ООО «ОСБ»  
236041, г. Калининград,  
ул. Потёмкина, д. 24 - 1 «А»;  
Тел.: 8 (4012) 46-26-63  
e-mail: apprais@inbox.ru

**РЕШЕНИЕ**

**06 июля 2020**

**№ 039/10/18.1-641/2020**

**г. Калининград**

Комиссия Калининградского УФАС России (далее – Комиссия, комиссия антимонопольного органа) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в составе:

Председатель Комиссии:	А.В. Демкин	руководитель 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;

при участии  
представителей:

заявителя ИП Быстрова М.Е.	И.А. Прохорова	на основании доверенности;
организатора торгов ООО «ОСБ»	А.В. Стрекалова	генерального директора на основании паспорта,

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи без очного участия представителей сторон посредством плагина «Videomost Plugin» жалобу ИП Быстрова М.Е. (далее – Заявитель; ИНН 623100513508) вх. № 3957 от 18.06.2020 на действия организатора торгов ООО «Оценка и сопровождение бизнеса» (ОГРН: 1053900000725; ИНН 3904063183; далее - организатор торгов) при организации и проведении торгов (сообщение № 5005645 от 21.05.2020 на сайте ЕФРСБ),

### УСТАНОВИЛА:

Заявитель полагает, что в ходе проведения торгов в сообщении о проведении торгов организатором торгов не указаны существующие ограничения (обременения) на часть продаваемого имущества должника (ипотека), что является нарушением статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Подробно позиция заявителя изложена в жалобе вх. № 3957 от 18.06.2020 и пояснениях вх. 4429 от 06.07.2020.

**Организатор торгов** с доводами жалобы не согласен, полагает, что часть продаваемого имущества должника, находящего в ипотеке, не является обременением в силу положений статьи 352 ГК РФ, статьи 18.1 Закона о банкротстве и сложившейся судебной практики.

По мнению организатора торгов, его действия являются законными. Он просит признать жалобу ИП Быстрова М.Е. необоснованной.

Подробно позиция организатора торгов изложена в его письменных пояснениях вх. № 4303 от 30.06.2020 и дополнениях вх. № 4339 от 03.07.2020.

Заслушав доводы и пояснения сторон, проанализировав представленные доводы и поступившие материалы, **Комиссия Калининградского УФАС России приходит к следующим выводам.**

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 18.1 Закона о защите конкуренции).

Торги № 5005645 проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии частью 2 статьи 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества.

Согласно абзацу 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Согласно части 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве определено, что продажа предмета залога в ходе финансового оздоровления и внешнего управления осуществляется организатором торгов в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве. Продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

Частью 2 статьи 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что к залогоу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Комиссией установлено, что 21.05.2020 на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 5005645 от 21.05.2020, в котором сообщалось следующее: «Организатор торгов - Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и сопровождение бизнеса» (почтовый и фактический адрес: 236041, РФ, г. Калининград, ул. Потёмкина, д. 24 – 1 «А»; ИНН \ КПП: 3904063183 \ 390401001, ОГРН: 1053900000725, E-mail: apprais@inbox.ru, контактный телефон: 8 (4012) 46 – 26 – 63), действующее по поручению Конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «НЕО - Калининград» (юридический адрес: 236023, РФ, г. Калининград, ул. Солдатская, д. 7; ИНН: 3906138885; КПП: 390601001; ОГРН: 1053902893439) Сушко Елены Владимировны (ИНН: 390610820602, СНИЛС: 129-076-990 91), члена ААУ «ЦФОП АПК» - Ассоциации арбитражных управляющих «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса» - (ИНН: 7707030411, ОГРН: 110799002057, адрес местонахождения: 107031, РФ, г. Москва, ул.Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1, сообщает о продаже активов предприятия, включённых в конкурсную массу Общества с ограниченной ответственностью «НЕО - Калининград» при проведении процедуры его банкротства – конкурсное производство по делу № А21-269/2013 от 02 октября 2013 года, путём



проведения открытых торгов посредством публичного предложения» (далее – сообщение о торгах).

Согласно пункту 3 общих сведений о проводимых торгах и сформированному лоту ограничения (обременения) права не установлены.

Также в разделе 3 «Ограничения и обременения по пользованию» проекта договора купли-продажи, прикрепленному к сообщению о торгах, указано следующее:

- вышеперечисленное имущество обременено публичным сервитутом, установленным для – не установлен.

- ограничения в использовании и обременения по вышеперечисленному имуществу, установленные до заключения договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

Комиссией также установлено, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости четыре объекта продаваемого имущества должника находятся в залоге по договору об ипотеке от 22.05.2012 №КЛВ/8-12/И01, в том числе:

- здание нежилое: Отдельно стоящее здание (под склад) Литер «Ж1» (этажность - 1), общей площадью 2619,5 кв. м. с кадастровым номером (КН) 39:15:121031:42;

- здание нежилое: Консервный цех с пристройкой и тамбуром Литер «Е», «е», «е1» (этажность - 2), общей площадью 2785,1 кв. м. с кадастровым номером (КН) 39:15:121031:75;

- здание нежилое: Административно-производственное здание с мастерскими и компрессорной Литер «В», «В1», «В2», «В3» (этажность - 3; подземная этажность - 1), общей площадью 4085,3 кв. м. с кадастровым номером (КН) 39:15:121031:70;

- здание нежилое: Производственное здание Литер «А» (этажность - 4; подземная этажность - 1), общей площадью 4165,4 кв. м. с кадастровым номером (КН) 39:15:121031:52.

Комиссия отмечает, что в ходе проведения торгов заявитель не обращался к организатору торгов за разъяснениями, заявку на участие в торгах не подавал, договор о задатке с организатором торгов не заключал.

Вместе с тем, подавая жалобу в антимонопольный орган, заявитель располагал сведениями о нахождении части продаваемого имущества должника в ипотеке (залоге).

Рассмотрев доводы жалобы, представленные пояснения организатора торгов, положения гражданского законодательства, законодательства о банкротстве и ипотеке, во взаимосвязи с судебной практикой в части отнесения ипотеки (залога) к существенным ограничениям (обременениям) при реализации имущества должника в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу об отсутствии обременений в отношении части продаваемого имущества (сообщение о торгах № 5005645 от 21.05.2020).

Данный вывод комиссии антимонопольного соответствует выводам, указанным в постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», согласно которым продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Кроме того, Арбитражный суд Поволжского округа в своем постановлении от 08.06.2018 по делу №А65-28286/2017) сделал вывод о том, что наличие (отсутствие) залога никаким образом не влияет на возможность приобретения недвижимых объектов должника, поскольку после приобретения имущества на торгах в рамках дела о банкротстве сведения о залоге снимаются. Наличие залога в рамках процедуры банкротства влияет только на порядок распределения денежных средств, поступивших от реализации имущества должника (статья 138 Закона о банкротстве).

На основании вышеизложенного комиссия антимонопольного органа приходит к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов ООО «Оценка и сопровождение бизнеса» при организации и проведении торгов (сообщение № 5005645 от 21.05.2020 на сайте ЕФРСБ) нарушения статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

### РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Быстрова М.Е. (ИНН 623100513508) на действия организатора торгов ООО «Оценка и сопровождение бизнеса» (ОГРН: 1053900000725; ИНН 3904063183) при организации и проведении торгов (сообщение № 5005645 от 21.05.2020 на сайте ЕФРСБ) необоснованной.

Председатель Комиссии

члены Комиссии:

А.В. Демкин

Е.И. Можаро

В.А. Файфер

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