

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 51311**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 20.12.2021

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...> – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «ТрейдСервис» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего <...> (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника – ООО «ТК «РИКО», извещение размещено на сайте ЕФРСБ за № 7546114 (далее – Торги), при участии представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 11.01.2021); представителей Заявителя – <...> (доверенность от 17.12.2021 № 17), <...> (доверенность от 03.09.2021) уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Торгов определен Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 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 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России

в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении Торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы Организатором торгов в нарушение требований закона реализуются на Торгах несуществующие права. А именно, в состав лота включено право по договору аренды земельного участка, срок действия которого истек 31.12.2020. Таким образом, Организатором торгов реализуется право, которое прекратило свое действия за год до продажи имущества должника, что в свою очередь искусственно увеличивает цену продажи лота и размер задатка для участия в Торгах.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил, что в число объектов недвижимости, являющихся предметом залога, входит право аренды земельного участка площадью 16 700 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 50:14:0060105:121. Залоговый кредитор АКБ «Легион» (АО) в лице конкурсного управляющего ГК «Агентство по страхованию вкладов» 20.04.2021 согласовал положение о порядке и сроках продажи недвижимого имущества ООО «ТК «Рико» (далее – Положение), являющегося предметом залога, и направил его Организатору торгов. В Положении утвержден состав лотов, выставляемых на торги, в том числе состав лота № 2, куда, помимо иного недвижимого имущества по адресу: Московская область, г. Лосино-Петровский, ул. Лесная, д. 9, было включено право аренды земельного участка. Таким образом, состав лота, выставленного на Торги, был сформирован не Организатором торгов, а залоговым кредитором в рамках реализации своих полномочий, предусмотренных статьей 138 Закона о банкротстве. Информация об утверждении порядка продажи предмета залога была опубликована в ЕФРСБ 09.05.2021.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве.

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве

не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Комиссией рассмотрено сообщение о проведении Торгов, размещенное Организатором торгов на сайте ЕФРСБ, согласно которому в состав лота № 2 включено, в том числе «право аренды земельного участка площадью 16 700 кв.м., кад. № 50:14:0060105:121, срок – до 31.12.2020».

Указанная информация соответствует Положению, утвержденному залоговым кредитором ООО «ТК «РИКО» – АКБ «Легион» (АО) в лице конкурсного управляющего ГК «Агентство по страхованию вкладов».

В соответствии с пунктом 3 статьи 110 Закона о банкротстве при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Срок действия договора аренды земельного участка истек 31.12.2020. Положение утверждено 20.04.2021. Сообщение о проведении Торгов опубликовано 21.10.2021.

Таким образом, на момент утверждения Положения и объявления Торгов, срок договора аренды земельного участка истек. Документы, подтверждающие пролонгацию арендных правоотношений, Организатор торгов не представил, Комиссией не установлены.

В нарушение требований Закона о банкротстве Организатором торгов в состав лота № 2, реализуемого на Торгах, включено имущество, не подлежащее продаже в рамках дела о банкротстве.

Довод Заявителя обоснован.

Сведения о результатах Торгов размещены Организатором торгов на сайте ЕФРСБ 13.12.2021 в сообщении № 7856286.

Информации о заключении договора с победителем Торгов в отношении лота № 2 опубликованы 10.12.2021 в сообщении № 7830272.

Жалоба Заявителя поступила в Московское областное УФАС России 13.12.2021.

Возможно нарушенные права Заявителя могут быть восстановлены в судебном порядке.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «ТрейдСервис» обоснованной.
2. Основания для выдачи обязательного для исполнения предписания отсутствуют.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского

областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях организатора торгов – конкурсного управляющего <...>, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.