

**Заявитель:**

Московское УФАС  
Рег. номер 14833/20  
зарегистрирован 17.03.2020



16.03.2020

## Жалоба

### 1. Факты

Арбитражным судом Свердловской области рассматривается дело № А60-6345/2019 о несостоятельности (банкротстве) Автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования «Уральский финансово-юридический институт» (далее также – АНОО ВО «УрФЮИ», должник).

Определением от 10.04.2019 по делу № А60-6345/2019 арбитражным судом в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждена Рущицкая Ольга Евгеньевна (ИНН 662900747308, 620102, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 58, кв. 192, член Союза арбитражных управляющих «Дело» (ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544).

Решением от 27.09.2019 по делу № А60-6345/2019 процедура наблюдения в отношении АНОО ВО «УрФЮИ» прекращена, должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утверждена Рущицкая Ольга Евгеньевна (далее – конкурсный управляющий).

Заявитель, до введения процедуры конкурсного производства являлся ректором АНОО ВО «УрФЮИ», является учредителем АНОО ВО «УрФЮИ» и лицом, участвующим в деле о банкротстве (учредитель должника).

16.01.2020 состоялось собрание кредиторов АНОО ВО «УрФЮИ». Решением указанного собрания утверждено положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества АНОО ВО «УрФЮИ».

Сообщение о результатах проведения собрания кредиторов опубликовано конкурсным управляющим Рущицкой О.Е. 21.01.2020 (номер сообщения 4605301) в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве по адресу:

<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=BFFC7785C0FACEE9A1D45E71D77E1352>.

13.02.2020 конкурсным управляющим Рущицкой О.Е. в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве опубликовано объявление о проведении торгов по продаже имущества должника (номер сообщения 4700945) по адресу:

[https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=89AB3C72E4CC53F9F6E4801AA  
CE8CB7D.](https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=89AB3C72E4CC53F9F6E4801AACE8CB7D)

Аналогичное объявление размещено на электронной торговой площадке по реализации имущества банкротов ООО «УралБидИн», адрес сайта: <http://uralbidin.ru> (идентификационный номер торгов: 0001053).

Как указано в объявлении, торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников, с закрытой формой представления предложений о цене имущества.

К объявлению прикреплены файлы в формате word.docx, в том числе проект договора купли-продажи недвижимого имущества по итогам торгов.

В объявлении указаны сведения об организаторе торгов: ООО «АУКЦИОННЫЙ ЦЕНТР» (117638, г. Москва, ул. Одесская, д. 2, ОГРН 1137746690234, тел.: 8-4993481747, e-mail: [info@aucentre.ru](mailto:info@aucentre.ru)), действующее по поручению конкурсного управляющего Рущицкой Ольги Евгеньевны (ИНН 662900747308, СНИЛС 033-630-625 22, адрес для направления корреспонденции: 620102, г. Екатеринбург, ул. Московская, 58-192, член САУ «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919, адрес: 105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 19, рег. № 0019)), действующей на основании решения Арбитражного суда Свердловской области от 27.09.2019г. (резолютивная часть от 20.09.2019г.) по делу № А60-6345/2019.

В объявлении указаны сведения об операторе электронной площадки – ООО «УралБидИн», адрес сайта: <http://uralbidin.ru>. Иные сведения об операторе ЭТП с указанного сайта: юридический и фактический адрес: 620028, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 29, офис 7; тел. + 7 (343) 286 – 98- 47.

Предметом торгов является:

Лот №1: Здание нежилое, площадью 311,8 м2, кадастровый номер 66:41:0701019:98, г. Екатеринбург, ул. Горького, д.6; Земельный участок, площадью 834 м2, кадастровый номер 66:41:0401025:11, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 6, корпус А.

Начальная цена: 70 000 000,00р.

Лот №2: Объект незавершенного строительства, площадь застройки 44,8 м2, степень готовности объекта 70%, кадастровый номер 66:62:0000000:1942, Свердловская область, г. Среднеуральск, д. Мурзинка, ул. Полевая, д. 2; Земельный участок, площадью 783 м2, кадастровый номер 66:62:0201004:753, Свердловская область, г. Среднеуральск, д. Мурзинка, ул. Полевая, д. 2.

Начальная цена: 10 052 000,00р.

Лот №3: Помещение нежилое, площадью 99,3 м2, кадастровый номер 66:41:0701022:343, г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 1, литерА; Помещение нежилое, площадью 151,5 м2, кадастровый номер 66:41:0701022:344, г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 1; Помещение нежилое, площадью 16,6 м2, кадастровый номер 66:41:0701022:345, г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 1.

Начальная цена: 14 219 000,00р.

Лот №4: Товарный знак № 702939. Правообладатель: Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования "Уральский Финансово-Юридический институт", 620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, Классы МКТУ и перечень товаров

и/или услуг: 41 - воспитание; образование; развлечения; организация спортивных и культурно-просветительных мероприятий.

Начальная цена: 93 403,00р.

## 2. Обоснование жалобы

На основании пункта 4.2 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

В силу пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов 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.

В силу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

*Заявитель усматривает наличие нарушений в действиях (бездействии) организатора торгов при организации торгов по продаже имущества должника АНОО ВО «УрФЮИ», в том числе связанные с нарушением установленного порядка размещения информации о проведении торгов.*

Согласно статье 447 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, указанных в законе, торги являются способом заключения договора, которые могут проводиться в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Процедура проведения торгов по продаже имущества должника осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), предусматривающими, в том числе утвержденный собранием кредиторов порядок продажи имущества должника.

Согласно п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве 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.

Пунктом 4 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

В силу пункта 4 статьи 132 Закона о банкротстве социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации и иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

Обязательными условиями конкурса по продаже указанных объектов являются обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование указанных объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств.

Продажа объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации осуществляется с соблюдением требований, установленных пунктом 4 статьи 110 настоящего Федерального закона.

Договор купли-продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации должен соответствовать требованиям к договору купли-продажи объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленным законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно абзацу 3 пункту 4 статьи 110 Закона о банкротстве в случае продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнению в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Таким образом, Законом о банкротстве прямо предусмотрено, что объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) могут быть реализованы исключительно путем продажи на торгах в форме конкурса с ограничением свободы экономической деятельности покупателя в отношении этих объектов, которое

обусловлено, в первую очередь, публичным интересом, связанным с необходимостью сохранения статуса таких объектов.

Недвижимое имущество (здание нежилое, площадью 311,8 кв.м., кадастровый номер 66:41:0701019:98), указанное в лоте № 1, отчуждаемое конкурсным управляющим должника, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Горького, д.6, обременено таким обязательством как объект культурного наследия - памятник регионального значения Дом Е.Д. Скрябиной, 1880 г.

Объявление о проведении торгов не содержит указание на обременение лота № 1.

Кроме того, проведение торгов по продаже имущества в форме аукциона, как следует из объявления о проведении торгов от 13.02.2020, не свидетельствует о соблюдении положений пункта 4 статьи 110, пункта 4 статьи 132 Закона о банкротстве

Нарушение формы проведения торгов (каждая из которых является разной по содержанию), их проведение посредством аукциона в отсутствие на то законного основания, не является формальным нарушением порядка проведения торгов.

Далее, указание в сообщении о проведении торгов на соблюдение ограничений и требований в отношении объекта культурного наследия согласно статьям 110, 132, 139 Закона о банкротстве является обязательным условием продажи такого имущества в форме конкурса.

Объявление о проведении торгов не содержит какого-либо указания на обязательные условия по соблюдению установленных законом ограничений права пользования объектом культурного наследия и иных требований в соответствии с охранными обязательствами, файлы с текстами охранных обязательств не прикреплены.

В проекте договора купли-продажи, прикрепленном к объявлению о проведении торгов, отсутствует информация о том, что продаваемое в составе имущества здание является объектом культурного наследия, а также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Установленный законодательством порядок реализации социально значимых объектов призван обеспечивать надлежащий баланс между интересами конкурсных кредиторов, претендующих на удовлетворение требований за счет должника, и публичным интересом в сохранении целевого назначения данных объектов, однако не соблюдение данного порядка приводит к его нарушению, в том числе нарушению прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Данное условие является обязательным при реализации объектов культурного наследия, и допущенное нарушение не может быть признано формальным.

Далее, согласно п. 7.1 ст. 110 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан опубликовать сведения о проведении торгов по продаже имущества должника, включающие в себя информацию об имуществе, его составе, характеристиках, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа предприятия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене предприятия, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже предприятия, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

В силу п. 1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан проинформировать покупателя об имеющихся обременениях товара. Неисполнение указанной обязанности свидетельствует о нарушении требований закона, влекущем право покупателя требовать расторжения договора.

Кроме того, продажа имущества должника осуществляется путем проведения аукциона в случае, если в отношении этого имущества покупатель не должен выполнять какие-либо условия. Продажа имущества должника осуществляется путем проведения конкурса в случае, если в отношении этого имущества покупатель должен выполнять условия, установленные решением собрания кредиторов или комитета кредиторов в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 5 статьи 110 Закона о банкротстве).

В лоте № 3 указаны помещения, используемые частным профессиональным образовательным учреждением «Уральский финансово-юридический колледж» (ОГРН 1036604386763, ИНН 6662111440; 620075, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 1, оф. 106) на основании договора аренды нежилых помещений от 05.07.2017. Директором и учредителем данного колледжа является Назаров В.И.

В объявлении о проведении торгов, как и в проекте договора купли-продажи, не указано на имеющиеся обременения имущества, являющегося предметом продажи в виде аренды.

В случае реализации имущества на торгах, с учётом информации, изложенной в сообщении о проведении торгов, потенциальный покупатель имущества будет введен в заблуждение относительно отсутствия обременений на объектах недвижимости.

Кроме того, в случае реализации с торгов недвижимого имущества и смены собственника может быть значительно затруднено беспрепятственное использование арендатором указанного имущества.

Также есть основания считать, что у собрания кредиторов отсутствовала реальная и достоверная информация о возможности и порядке продажи имущества, обремененного арендой.

*Приведенные нарушения могут ущемить или нарушить права и законные интересы Назарова В.И. (учредителя должника; лица участвующего в деле о банкротстве)*

С учетом изложенного, прошу рассмотреть данную жалобу на указанные действия (бездействие) организатора торгов, связанные с нарушением порядка

размещения информации о проведении торгов, с иными нарушениями в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, принять решение с учетом всех выявленных нарушений

**Приложение:**

- 1) определение Арбитражного суда Свердловской области от 10.04.2019 по делу № А60-6345/2019
- 2) решение Арбитражного суда Свердловской области от 27.09.2019 по делу № А60-6345/2019
- 3) сведения из ЕГРЮЛ в отношении Автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования «Уральский финансово-юридический институт»
- 4) сообщение о результатах проведения собрания кредиторов, опубликованное в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (дата публикации 21.01.2020, номер сообщения 4605301)
- 5) объявление о проведении торгов, опубликованное в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (дата публикации 13.02.2020, номер сообщения 4700945)
- 6) информация об аукционе (идентификационный номер торгов: 0001053) с электронной торговой площадки по реализации имущества банкротов (ООО «УралБидИн», адрес сайта: <http://uralbidin.ru>)
- 7) выписка из ЕГРН в отношении здания площадью 311,8 кв.м., кадастровый номер 66:41:0701019:98, г. Екатеринбург, ул. Горького, д.6
- 8) сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации в отношении здания по адресу г. Екатеринбург, ул. Горького, д.6
- 9) решение Исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 № 75
- 10) выписка из ЕГРН в отношении нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0701022:343, адрес: г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 1, литер А;
- 11) выписка из ЕГРН в отношении нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0701022:344, адрес: г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 1;
- 12) выписка из ЕГРН в отношении нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0701022:345, адрес: г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 1.
- 13) договор аренды нежилых помещений от 05.07.2017
- 14) сведения из ЕГРЮЛ в отношении частного профессионального образовательного учреждения «Уральский финансово-юридический колледж»