



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-745/2021

19.03.2021

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 08.02.2021 № 41) в составе:

председатель Комиссии: <...> - начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – <...>, представитель – <...> (доверенность от 28.12.2020 без номера);
организатора торгов – <...> (620075, г. Екатеринбург, а/я 5), надлежаще извещен,
участие не обеспечено;

заинтересованного лица – <...>, личное участие;

оператора электронной площадки – Акционерное общество «Российский аукционный дом» (190000 г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В), надлежаще извещено, участие не обеспечено,

рассмотрев в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-5895 от 02.03.2021) на действия (бездействие) организатора торгов в лице <...> – конкурсного управляющего ФГУП «Исток» Россельхозакадемии, совершенные при проведении торгов (торги № 225118 на сайте – <https://lot-online.ru>) посредством публичного предложения по продаже имущества должника: Объект недвижимости - здание кормоцеха с пристроями, назначение: нежилое. Площадь 2753,4 кв.м. Кадастровый № 66:41:0607008:111 без учета земельного участка под зданием. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Исток, ул. Овощная д. 1-м,

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 11.03.2021 в 15 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 4071 от 04.03.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 19.03.2021 в 15 час. 00 мин., о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 4680 от 12.03.2021) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

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.

Порядок проведения обязательных торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского законодательства РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о 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).

В соответствии с п. 3, абз. 1-2 п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном п. 3 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

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

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.09.2015 по делу № А60-7800/2013 ФГУП «Исток» Россельхозакадемии признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства. Определением Арбитражного суда Свердловской области от 03.12.2019 конкурсным управляющим утвержден <...>.

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.

В соответствии с п. 2.6 Порядка № 495 зарегистрированным на электронной площадке лицам присваивается статус организатора торгов, участника торгов.

Организатор торгов в силу п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Сообщение о проведении торгов было опубликовано 19.06.2020 на сайте электронной торговой площадки – <https://lot-online.ru> (торги № 225118, далее – сайт ЭТП), а также на сайте ЕФРСБ (номер сообщения - 5120314), а также в газете «Коммерсантъ» № 108(6829) от 20.06.2020 (объявление № 66030352687).

В сообщении о проведении торгов указано, что прием заявок на участие в торгах осуществляется с 22.06.2020 00:00 и заканчивался 26.03.2021 00:00, а также установлены следующие периоды снижения цены.

Время начала приема заявок	Время окончания приема заявок	Предложение	Сумма задатка
22.06.2021 00:00	29.07.2020 00:00	6 876 000	1 375 200
29.07.2020 00:00	13.08.2020 00:00	6 532 200	1 306 440
13.08.2020 00:00	28.08.2020 00:00	6 188 400	1 237 680
28.08.2020 00:00	12.09.2020 00:00	5 844 600	1 168 920
12.09.2020 00:00	27.09.2020 00:00	5 500 800	1 100 160
27.09.2020 00:00	12.10.2020 00:00	5 157 000	1 031 400
12.10.2020 00:00	27.10.2020 00:00	4 813 200	962 640
27.10.2020 00:00	11.11.2020 00:00	4 469 400	893 880
11.11.2020 00:00	26.11.2020 00:00	4 125 600	825 120
26.11.2020 00:00	11.12.2020 00:00	3 781 800	756 360
11.12.2020 00:00	26.12.2020 00:00	3 438 000	687 600
26.12.2020 00:00	10.01.2021 00:00	3 094 200	618 840
10.01.2021 00:00	25.01.2021 00:00	2 750 400	550 080
25.01.2021 00:00	09.02.2021 00:00	2 406 600	481 320
09.02.2021 00:00	24.02.2021 00:00	2 062 800	412 560
24.02.2021 00:00	11.03.2021 00:00	1 719 000	343 800
11.03.2021 00:00	26.03.2021 00:00	1 375 200	275 040

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения

установленного нормативными правовыми актами 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 участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу от 24.02.2021 об определении участников торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника ФГУП «Исток» Россельхозакадемии на участие в торгах поступила 1 заявка – <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также препятствий в подаче заявки. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Протоколом от 24.02.2021 о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника ФГУП «Исток» Россельхозакадемии (далее – Протокол о результатах торгов) победителем признан <...>.

Договор купли-продажи имущества подписан сторонами 03.03.2021, не зарегистрирован в Росреестре.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, конкурсной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Протокол о результатах торгов размещен на сайте ЭТП 24.02.2021, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 02.03.2021, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что организатором торгов в нарушение п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве не обеспечена возможность ознакомления с имуществом. <...> в адрес организатора торгов направлялся запрос о предоставлении сведений и документов в отношении продаваемого имущества. В ответ организатор торгов не представил запрашиваемые документы, лишь указал, что все известные сведения указаны в сообщении о проведении торгов, а ознакомиться с имуществом можно лично, приехав по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Исток, ул. Овощная, д. 1-м. На телефонные звонки организатор торгов не отвечал. <...> 17.02.2021 повторно направлен запрос сведений и документов в адрес организатора торгов. Организатор торгов сведения не предоставил, осмотр имущества не провел.

Организатор торгов отметил, что данный довод жалобы является необоснованным. Организатор торгов 25.01.2021 нарочно получил запрос от <...>, в котором она просила предоставить сведения и документы в отношении здания кормоцеха. Организатором торгов предоставлен ответ на запрос <...>, согласно которому все известные сведения содержатся на сайте ЕФРСБ и площадке торгов «РАД», осмотреть имущество можно самостоятельно по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Исток, ул. Овощная, д. 1-м. <...> 17.02.2021 направила повторный запрос сведений и документов, поскольку лично не смогла ознакомиться с объектом.

<...> в адрес организатора торгов направлен запрос от 25.01.2021 о предоставлении сведений и документов, который получен организатором торгов 25.01.2021, что подтверждается его подписью:

- 1) Свидетельство о праве собственности на помещения.
- 2) Договоры аренды или собственности на землю (если есть).
- 3) Отчет об оценке рыночной стоимости объектов.
- 4) Технические паспорта помещений и кадастровые паспорта, выписку из ЕГРН.
- 5) Фото объектов, отражающие текущее состояние.
- 6) Наличие арендаторов на основании краткосрочного/долгосрочного договора аренды.
- 7) Порядок осмотра имущества и местонахождения объекта.

Организатором торгов подготовлен ответ, согласно которому все известные сведения содержатся на сайте ЕФРСБ и площадке торгов «РАД», осмотреть имущество можно самостоятельно по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Исток, ул. Овощная, д. 1-м.

<...> в адрес организатора торгов направлен повторный запрос от 17.02.2021, который получен организатором торгов 17.02.2021, что подтверждается его подписью.

Согласно п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Согласно абз. 3 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Под документом в ст. 1 Федерального закона от 29.12.1994 № 77-ФЗ «Об обязательном экземпляре документов» понимается материальный носитель с зафиксированной на нем в любой форме информацией в виде текста, звукозаписи, изображения и (или) их сочетания, который имеет реквизиты, позволяющие его идентифицировать, и предназначен для передачи во времени и в пространстве в целях общественного использования и хранения. Перечень типовых документов, образующихся в деятельности госкомитетов, министерств, ведомств и других учреждений, организаций, предприятий, с указанием сроков хранения утвержден Главархивом СССР 15.08.1988, а Перечень типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием сроков хранения утвержден Приказом Минкультуры России от 31.07.2008 № 1182.

Таким образом, организатором торгов в нарушение абз. 3 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве не обеспечена <...> возможность ознакомления с имуществом и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

Следующий довод <...> сводится к тому, что организатором торгов в сообщении о проведении торгов в нарушение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве не указана информация о порядке ознакомления с имуществом.

Организатор торгов указал на то, что в сообщении о проведении торгов предоставлены достаточные сведения для ознакомления с лотом.

<...> пояснил, что потенциальный покупатель может проявить активность с целью получения полного объема сведений о выставленных на продажу активах. Публикация адреса и телефона организатора торгов позволяет любому лицу ознакомиться с исчерпывающей информацией относительно имущества должника. Помимо сообщения о проведении торгов с описанием объекта продажи на сайте ЕФРСБ опубликован отчет об оценке имущества с приложениями, содержащими фотографии объекта, место его нахождения и его характеристики, положение о торгах № 8. <...> ознакомился с имуществом по месту его нахождения. Объект находится без ограждения, без охраны, в свободном доступе.

Согласно сообщению о проведении торгов ознакомиться с имуществом можно по месту его нахождения после предварительного согласования с организатором торгов (эл. почта <...>, тел. <...>).

Согласно абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должен содержаться порядок ознакомления с предприятием.

Согласно ст. 2 Закона об информации:

доступ к информации - возможность получения информации и ее использования (п. б);

предоставление информации - действия, направленные на получение информации определенным кругом лиц или передачу информации определенному кругу лиц (п. 8);

распространение информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п. 9).

Одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, в силу п.п. 2 и 6 ст. 3 Закона об информации, являются установление ограничений доступа к информации только федеральными законами, достоверность информации и своевременность ее предоставления.

Информация в зависимости от категории доступа к ней, на основании ч. 2 ст. 5 Закона об информации, подразделяется на общедоступную информацию, а также на информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами (информация ограниченного доступа).

Информация в зависимости от порядка ее предоставления или распространения подразделяется на информацию, которая в соответствии с федеральными законами подлежит предоставлению или распространению (п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона об информации).

Отчет № 62 от 16.07.2018 об определении рыночной стоимости объекта недвижимости - здание кормоцеха с пристроями, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 2753,4 кв.м. Кадастровый № 66:41:0607008:111 без учета земельного участка, расположенного под зданием. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Исток, ул. Овощная, д. 1-м и принадлежащего на праве хозяйственного ведения ФГУП «Исток» Российской академии сельскохозяйственных наук (ОГРН 1026605392835) 25.07.2018

размещен на сайте ЕФРСБ (сообщение № 2893788), в котором содержатся фотографии объекта оценки.

Согласно сведениям с публичной кадастровой карты

Информация		Услуги	
Вид:	Здание	Дата внесения в ЕГРН:	26.11.2020
Кадастровый номер:	66:41:0607008:111	дата внесения изменений:	04.07.2012
Кадастровый квартал:	66:41:0607008	Кадастровая стоимость:	44 837 427,86 руб.
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, п. Исток, ул. Овощная, д. 1-м	дата определения:	01.01.2019
Наименование:	Здание коромоцеха с пристроями	дата утверждения:	-
Назначение:	Нежилое здание	дата внесения сведений:	10.01.2020
Площадь общая:	2 753,4 кв. м	дата применения:	-
Статус:	Ранее учтенный	Основные характеристики:	
Разрешенное использование:	-	количество этажей (в том числе подземных):	2
по документу:	-	количество подземных этажей:	-
Форма собственности:	-	материал стен:	Кирпичные
Дата внесения в ЕГРН:	26.11.2020	площадь застройки:	-
дата внесения изменений:	04.07.2012	завершение строительства:	-
Кадастровая стоимость:	44 837 427,86 руб.	ввод в эксплуатацию:	1975

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

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 и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссия Свердловского УФАС России решила не выдавать организатору торгов предписание, поскольку выявленное нарушение не повлияло на результат торгов.

Лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Согласно ч.ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и

переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 25.1 КоАП РФ потерпевший, а также лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> в части необеспечения возможности ознакомления с имуществом признать обоснованной, а в остальной части - необоснованной.

2. Организатора торгов в лице <...> признать нарушившим абз. 3 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, что выразилось в необеспечении <...> возможности ознакомления с имуществом и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами.

3. <...> надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **05.05.2021 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215).

5. <...> в срок **до 30.04.2021** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru), следующие документы (надлежаще заверенные их копии):

- паспорт (первые две страницы и прописка);
- судебный акт об утверждении конкурсным управляющим;
- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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