

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 98/22**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 17.01.2022

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 <...> на действия (бездействие) организатора торгов – Общества с ограниченной ответственности «Межрегиональная Антикризисная Компания» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества должника – ЗАО «Подольский домостроительный комбинат», сообщение о проведении торгов размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> за № 7756450 (далее – Торги) в присутствии: Заявителя, представителя Заявителя – <...> (доверенность от 17.01.2022); Организатора торгов, арбитражного управляющего – <...>; представителя единственного участника Торгов – ООО «Дмитровский металлоцентр» <...> (доверенность от 10.01.2022 № 1), 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».

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

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московское областное УФАС России направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В ходе Торгов Организатором торгов реализован не имущественный комплекс по смыслу статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или предприятие по смыслу статьи 110 Закона о банкротстве, а исключительно объекты движимого или недвижимого имущества. Продаваемое на Торгах движимое имущество не связано технологически, функционально или иным способом с продаваемым недвижимым имуществом. Искусственное объединение разнородного имущества (движимое и недвижимое) в один лот привело, по мнению Заявителя, к безосновательному сужению круга потенциальных покупателей и ограничению конкуренции.

2. Организатором торгов нарушен срок опубликования информации о проведении Торгов посредством публичного предложения.

3. Организатором торгов в извещении о проведении Торгов установлены дополнительные ограничения по согласованию осмотра реализуемого имущества, возможность осуществления которого определяется на усмотрение Организатора торгов.

4. Организатором торгов неправомерно установлено ограничение на допуск к участию в Торгах путем перечисления задатка на расчетный счет Организатора торгов по реквизитам, указанным в договоре о задатке.

5. Наличие договора задатка в виде самостоятельного документа, заключенного с Организатором торгов, устанавливается неправомерное условие допуска к участию в Торгах, что противоречит статье 110 Закона о банкротстве.

6. Земельный участок реализован Организатором торгов в нарушение норм земельного законодательства, так как не определены границы земельного участка (не произведено межевание). Отсутствие межевых знаков земельного участка делает невозможным его продажу по месту нахождения, так как невозможно идентифицировать его на месте. В качестве подтверждения своей позиции Заявитель ссылается на статью 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Реализованное на Торгах имущество связано между собой технологически, функционально и территориально, рассматривается как совокупность объектов, образующих предприятие. Объединение объектов в один лот носит объективный и разумный характер, так как реализация имущества по отдельности приведет к невозможности использовать его в предпринимательской деятельности.

2. Торги проводились в форме публичного предложения в соответствии с требованиями законодательства. Норма Закона о банкротстве о

необходимости публикации сообщения о продаже имущества должника не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов не применяется к продаже имущества должника посредством публичного предложения.

3. Реализуемое имущество является производственным комплексом и расположено на закрытой территории, в связи с чем ознакомление с ним без предварительного согласования и сопровождения невозможно.

4. Согласно Закону о банкротстве задатки на участие в торгах могут приниматься как на счет должника, так и на счет организатора торгов или электронной площадки.

5. Размещение в информационном сообщении договора о задатке является обязательным в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве. При этом заявитель может направить задаток без представления подписанного договора о задатке.

6. Действующим законодательством не установлена норма, обязывающая устанавливать границы земельного участка, находящегося в частной собственности при его продаже.

Конкурсный управляющий поддержал позицию Организатора торгов и дополнил, что условия Торгов, определены положением о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего ЗАО «Подольский ДСК», утвержденным комитетом кредиторов ЗАО «Подольский ДСК» 12.10.2021 (далее – Положение).

ООО «Дмитровский металлоцентр» поддержал позицию Организатора торгов.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия

(бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Вопросы, связанные с возможным ограничением конкуренции при объединении в один лот имущества, функционального и технологически не связанного между собой, не могут быть рассмотрены в порядке, определенном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Соответствующий порядок реализации имущества должника определен Положением.

2. 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.

Согласно пункту 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве.

Согласно сообщению № 7756450 о проведении Торгов, опубликованному на сайте ЕФРСБ, форма Торгов – публичное предложение.

Закон о банкротстве не устанавливает тридцатидневного срока для размещения сообщения о продаже имущества должника путем публичного предложения. Продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, предложивший максимальную цену за это имущество, либо первым представивший в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. Указанная позиция подтверждена судом (определение Верховного суда Российской Федерации по делу № 306-КГ17-8041, постановление Арбитражного суда Поволжского округа по делу № А65-29624/2017 от 13.06.2018).

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 9 статьи 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 сообщению о проведении Торгов Организатором торгов определен следующий порядок ознакомления с имуществом: «Лица, заинтересованные в участии в торгах по продаже имущества, вправе ознакомиться с имуществом и получить документы и сведения об Имуществе по адресу местонахождения Имущества, по рабочим дням с понедельника по пятницу, в согласованное с представителем Организатора торгов время, в

соответствии с графиком проведения торгов по продаже имущества Должника. В целях осмотра указанные лица должны представить письменную заявку на имя Организатора торгов на адрес электронной почты Организатора торгов: maktorgi@gmail.com, тел.: 8-925-845-45-51, не позднее, чем за три дня до планируемого посещения, с указанием кода торгов на электронной торговой площадке, № лота и дата проведения торгов, фамилии, имени и отчества посетителя, его паспортных данных и данных доверенности (в случае представления интересов юридических и (или) иных лиц), датой посещения. Проход по закрытой территории и осмотр Имущества осуществляется только в сопровождении представителя Организатора торгов».

Доказательств, подтверждающих, что определенный Организатором торгов порядок ознакомления с имуществом не соответствует требованиям закона и устанавливает для потенциальных покупателей дополнительные препятствия для участия в Торгах, Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

4. В соответствии с пунктом 7.1 Закона о банкротстве после включения отчета об оценке имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, либо после истечения срока направления указанного требования внешний управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи предприятия, включающие в себя сведения:

- подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 указанной статьи;
- о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;
- о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи предприятия, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи предприятия должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В случае, если в сроки, установленные планом внешнего управления, или в течение двух месяцев с даты представления внешним управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже предприятия должника (если планом внешнего управления сроки утверждения не установлены) собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждены сведения о предприятии, о сроках его продажи, о форме торгов, 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, внешний управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи предприятия должника.

Определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи предприятия должника может быть обжаловано.

Пунктом 10 статьи 110 определено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Функция организатора торгов о заключении договоров о задатке с заявителями исключена из статьи 110 Закона о банкротстве федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно сообщению о проведении Торгов задаток, вносимый заявителем, устанавливается в размере 20% (двадцати) процентов от цены продажи имущества, определенной на день подачи заявки с учетом ее снижения. Задаток вносится в сроки, установленные для представления заявок, в безналичной форме. Получатель – ООО «МАК» (ИНН 5024124050, КПП 502401001, р/с 40702810638000071987 в банке ПАО «Сбербанк России» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225).

Комиссией рассмотрено Положение, согласно пункту 11 которого задаток составляет 20% от начальной цены продажи лота. Сумма задатка перечисляется в безналичной форме на расчетный счет Организатора торгов.

Таким образом, Организатором торгов соблюдены требования Положения, а Заявителем норма закона, нарушенная Организатором торгов при определении такого порядка перечисления задатка, не приведена, сведения об обжаловании Положения не представлены.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Согласно пункта 4.4 Порядка заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже.

Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

Сообщение о проведении Торгов содержит файл «Договор о задатке ПДСК (1).docx».

Вместе с тем, требования об обязательном представлении в составе заявки на участие в Торгах подписанного договора о задатке сообщением о проведении Торгов не содержит.

Таким образом, размещение договора о задатке является обязанностью Организатора торгов, определенной пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Согласно сообщению о проведении Торгов в состав лота входит, в том числе земельный участок из земель поселений, для промышленных целей, общая площадь 95 182 кв.м, кадастровый номер 50:55:0020131:11.

В соответствии с информацией сервиса «Публичная кадастровая карта» официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии земельный участок не имеет координат границ, дата присвоения кадастрового номера – 11.01.2007, форма собственности – частная.

По правилам пункта 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.

Применение правил статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в настоящем случае невозможно, поскольку указанная статья определяет порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 50:55:0020131:11 включен в перечень имущества, подлежащего продаже на Торгах, в соответствии с Положением.

Довод Заявителя указывает на его несогласие с объемом реализуемого на Торгах имущества (включение в конкурсную массу земельного участка без определения его границ) не может быть рассмотрены антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и подлежат рассмотрению в судебном порядке.

Норма Закона о банкротстве либо Порядка, нарушенная Организатором

торгов при реализации указанного земельного участка на Торгах, Заявителем не приведена.

Довод Заявителя не обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> необоснованной.

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.