



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39
e-mail: to74@fas.gov.ru

23.12.2022 № КД/16261/22

На № _____ от _____

Заявитель:

Организатор торгов: конкурсный
управляющий ООО «Макс» Берестова Т.В.
454092, г. Челябинск, а/я 9441
9008454@mail.ru

Оператор электронной площадки: АО
«ЭТС» (ООО «Фабрикант.ру»)
123112, Москва, Тестовская улица, 10,
«Москва Сити», Северная башня, 1
подъезд, 25 этаж
info@fabrikant.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-3363/2022

21 декабря 2022 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии: Долгополова К.А. – заместитель руководителя - начальник отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: Казанцева А.Ф. - главный государственный инспектор отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;
Шорина Д.А. – специалист-эксперт отдела административного и судебного производства Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу (вх. № 15998/22 от 02.12.2022) на действия (бездействие) конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Макс» (далее — ООО «Макс») Берестовой Татьяны Валерьевны при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «Макс» (сообщение о проведении торгов № 9232389 от 18.07.2022) (далее — торги) в присутствии представителя конкурсного управляющего ООО «Макс» действующего на основании доверенности № 74 АА 3063651 от 10.08.2016, в отсутствие _____ извещенной надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 02.12.2022 поступила жалоба _____ на действия (бездействие) конкурсного управляющего ООО «Макс» Берестовой Т.В. при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Макс».

Согласно доводам жалобы в открытых интернет-источниках по продаже



недвижимости размещены объявления о продаже имущества ООО «Макс», реализуемого в ходе проведения рассматриваемых торгов, содержащие фотографии, не соответствующие действительности и отталкивающие потенциальных покупателей (на фотографиях в помещении разбросана сломанная мебель, разбиты оконные стекла).

Заявитель полагает, что размещение в открытых источниках фотографий реализуемого имущества, не соответствующих действительности, не является разумными и необходимыми действиями организатора торгов по привлечению покупателей и нарушает пункт 9 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее — Закон о банкротстве).

По мнению _____ размещение в открытых источниках фотографий до проведения в помещении уборки может привести к ограничению конкуренции на торгах по продаже такого имущества.

Конкурсным управляющим направлены письменные пояснения (вх. № 16396/22 от 12.12.2022), согласно которым предложением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Макс» и Законом о банкротстве утверждены источники размещения информации о торгах в ходе проведения процедуры банкротства ООО «Макс».

Объявления о проведении торгов опубликованы в официальном печатном издании «Коммерсантъ», Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) и на торговой площадке «Фабрикант.ру». Сведения, опубликованные в указанных ресурсах, соответствуют действительности.

Уведомлением о дате времени и месте рассмотрения жалобы № 074/10/18.1-3363/2022 (исх. № АК/15314/22 от 07.12.2022) комиссия по рассмотрению жалобы назначена на 13.12.2022 в 16:00.

На заседании Комиссии представитель _____ действующая на основании доверенности № 74 АА 4909036 от 14.12.2020, поддержала доводы жалобы, заявила ходатайство об объявлении перерыва в рассмотрении жалобы в целях предоставления письменной позиции относительно жалобы, а также для рассмотрения вопроса об отзыве жалобы.

Представитель конкурсного управляющего против удовлетворения жалобы возражал, пояснил, что фотографии, размещенные в официальных источниках, соответствуют действительности. Действия по размещению в открытых источниках фотографий помещения до проведения в нем уборки не осуществлялись конкурсным управляющим. Лица, размещающие такие объявления, ему неизвестны.

Комиссией принято решение удовлетворить ходатайство

Уведомлением (исх. № КД/15707/22 от 14.12.2022) срок принятия решения по жалобе продлен до 22.12.2022, заседание Комиссии назначено на 16.12.2022 в 13:00.

В Челябинское УФАС России 16.12.2022 поступило письменное ходатайство Макаровой Т.А. об объявлении перерыва в заседании Комиссии в связи с болезнью ее представителя и невозможностью представлять свои интересы самостоятельно.

На заседании Комиссии (16.12.2022) присутствовал представитель заявителя Макарова М.А., которая поддержала заявленные в жалобе доводы. Пояснила, что под разумными мерами для привлечения потенциальных покупателей подразумевает действия организатора торгов, направленные на отслеживание объявлений о продаже имущества должника ООО «Макс» в открытых источниках с фотографиями, не соответствующими текущему состоянию объекта недвижимости, и принятие мер по удалению таких объявлений. Заявила ходатайство о перерыве в рассмотрении жалобы в целях предоставления дополнительных доказательств.

Уведомлением (исх. № СК/15918/22 от 19.12.2022) рассмотрение жалобы отложено

до 21.12.2022 в 15:00.

От заявителя поступило ходатайство об объявлении перерыва (вх. № 16899-ЭП/22 от 21.12.2022) в связи с невозможностью участия в Комиссии по причине участия в судебных заседаниях в Арбитражном суде Челябинской области, а также в связи с намерением представить дополнительные доказательства по доводам жалобы.

На заседании Комиссии (21.12.2022) присутствовал представитель конкурсного управляющего, который поддержал ранее заявленные доводы, против удовлетворения ходатайства об объявлении перерыва возражал.

Рассмотрев ходатайство Комиссией принято решение отказать в удовлетворении ходатайства по следующим основаниям.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) установлено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье — уведомление). Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В соответствии с частью 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 настоящей статьи.

Если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи (часть 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Поскольку статья 18.1 Закона о защите конкуренции не содержит отдельных требований о порядке уведомления лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, при продлении срока принятия решения по жалобе, то в таком случае подлежит применению часть 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Уведомление об отложении рассмотрения жалобы № 074/10/18.1-3363/2022 (исх. № СК/15918/22 от 19.12.2022) направлено по электронной почте, указанной в жалобе.

Таким образом, неявка ее представителя на заседание Комиссии не является препятствием для рассмотрения жалобы по существу.

Более того, пояснения относительно заявленных требованиях заслушаны Комиссией на ранее проведенных заседаниях.

На заседании Комиссии по рассмотрению жалобы (16.12.2022) заявила о желании предоставить дополнительные доказательства, в связи с чем принято решение об отложении рассмотрения жалобы до 21.12.2022.

Комиссия отмечает, что у ее представителя было достаточно

времени для предоставления в Челябинское УФАС России дополнительных сведений. Однако, новые доказательства в антимонопольный орган на 21.12.2022 не направлены.

Изучив материалы жалобы, пояснения организатора торгов, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве определено, что 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.

Сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в ЕФРСБ и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом (пункт 1 статьи 28 Закона о банкротстве).

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р газета «Коммерсантъ» определена в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве.

Согласно пункту 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона;

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.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве 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.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает 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.

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 настоящего Федерального закона.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для

поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве определены сведения, подлежащие включению в сообщение о проведении торгов:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 27.11.2017 по делу № А76-27285/2015 ООО «Макс» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении ООО «Макс» открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 10.06.2022 по делу № А76-27285/2015 конкурсным управляющим утверждена Берестова Татьяна Валерьевна.

Согласно пункту 2.2 Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Макс» (далее — Предложение о порядке продажи) организатором торгов выступает конкурсный управляющий.

Торги по продаже имущества ООО «Макс» проводятся на электронной торговой площадке ООО «Фабрикант.ру» (пункт 2.3 Предложения о порядке продажи).

Не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов, их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве (пункт 2.6 Предложения о порядке продажи имущества).

Таким образом, в соответствии с Законом о банкротстве, Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р, Предложением о порядке продажи имущества официальными источниками информации о проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Макс», в которых организатор торгов обязан опубликовать указанную информацию, являются ЕФРСБ, газета «Коммерсантъ», электронная торговая площадка Фабрикант.ру.

Согласно сообщению о проведении торгов № 9232389 от 18.07.2022 реализуется

следующее имущество: Лот № 1. Нежилое помещение, назначение объекта недвижимости: нежилое, общей площадью 769,9 кв. м, расположенное на первой линии домов по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д. 54, первый этаж, с витринным остеклением; кадастровый номер 77:01:0006005:3972. Описание: свободная планировка, 3 входных группы, наличие энергопринимающих устройств мощностью 140 кВт второй категории надежности, подключенные 10кВт третьей категории надежности. Варианты использования - торговля, кафе, офис, банк, салон красоты, магазин, бытовые услуги и многое другое. В доме проведен капитальный ремонт, отопительная система в помещении заменена на новую, заменена кровля, отреставрирован цоколь. Помещение соседствует с Кинотеатром Алмаз (Шаболовка, 56), который на сегодняшний день реконструируется под новый сетевой формат «торговый комплекс у дома», включающий в себя кинотеатр, что обеспечит высокий клиентский поток. В непосредственной близости заселены два новых жилых комплекса ЖК Донской Олимп и ЖК Barkli Residence. Высокий арендный спрос.

Прием заявок: с 25.07.2022 00:00 по 31.08.2022 23:59.

Электронный аукцион: 05.09.2022 10:00.

В сообщении о проведении торгов указано о возможности потенциальных покупателей ознакомиться с реализуемым имуществом.

В газете «Коммерсантъ» (№132 (7333) от 23.07.2022, стр. 224) опубликовано сообщение о проведении торгов № 66030402993 по реализации имущества должника ООО «Макс». Указана информация аналогичная сообщению № 9232389 от 18.07.2022 в ЕФРСБ.

На сайте электронной торговой площадки Фабрикант.ру организатором торгов опубликовано объявление о проведении торгов № 5241853-1 от 20.07.2022 с указанием аналогичной информации.

Кроме того, к объявлению о проведении торгов на электронной торговой площадке Фабрикант.ру приложены фотографии реализуемого имущества, на которых изображено помещение без разломанной, разбросанной мебели, с застекленными окнами, отсутствует мусор и видимые повреждения.

Согласно пояснениям конкурсного управляющего указанные фотографии сделаны после проведения уборки помещения.

При этом, из приложенных к жалобе скриншотам объявлений в интернет-сервисах по продаже объектов недвижимости следует, что объявления о продаже имущества должника ООО «Макс» с фотографиями до проведения уборки размещены Сафоновым Вячеславом Александровичем (НЭП-Недвижимость) (move.ru), НЭП-Недвижимость (avito), Информационные ресурсы (Циан).

Доказательств, что к размещению объявлений на указанных сервисах причастен конкурсный управляющий, в материалы жалобы заявителем не представлены.

Более того, указанные интернет-сервисы не являются официальными источниками информации о проведении рассматриваемых торгов, в которых организатор торгов обязан публиковать сведения о проведении торгов.

Комиссия также обращает внимание, что указанные в жалобе объявления о проведении торгов по реализации имущества ООО «Макс» являются не единственными; подобная информация размещена иными лицами (https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_770m_na_shabolovke_54_26_55063233, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_769.9_m_2686887137).

Таким образом, у организатора торгов отсутствует реальная возможность отследить все возможные объявления о продаже рассматриваемого объекта во всех открытых

источниках.

Действия организатора торгов соответствуют пунктам 8-10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Довод жалобы признан необоснованным.

2. Заявитель полагает, что размещение в открытых источниках фотографий реализуемого на торгах имущества в состоянии, которое не соответствует настоящему виду помещения, оказывает влияние на состояние конкуренции на рассматриваемых торгах, поскольку такие фотографии отталкивают потенциальных покупателей.

Однако, данное суждение является оценочным. Доказательств ограничения конкуренции со стороны организатора торгов заявителем не представлено.

Более того, Комиссия отмечает, что большее количество объявлений о продаже имущества, напротив, позволяет донести информацию о продаже имущества до более широкого круга лиц, тем самым увеличить число потенциальных покупателей и поддержать конкурентную среду на торгах.

Довод жалобы признан необоснованным.

3. Пунктом 1 статьи 130 Закона о банкротстве определено, что арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце пятом пункта 5.1 статьи 110 настоящего Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа.

В соответствии с пунктом 5.1 статьи 110 Закона о банкротстве в ЕФРСБ подлежат включению дата составления и порядковый номер такого отчета об оценке, основание для проведения оценщиком оценки, сведения об оценщике (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие оценщика данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, точное описание объекта оценки в соответствии с отчетом об оценке имущества должника, дата определения стоимости имущества должника, определенная оценщиком стоимость имущества должника, информация об экспертном заключении на отчет об оценке имущества должника (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие эксперта данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве эксперта или экспертов в саморегулируемой организации оценщиков, результаты экспертизы, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, а также иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

На заседании Комиссии представитель заявителя пояснил, что фотографии, которые, по мнению заявителя, оказывают негативное влияние на потенциальных покупателей,

содержатся в отчете об оценке имущества.

Организатор торгов обязан разместить отчет об оценке в ЕФРСБ. При этом, размещение отчета об оценке без фотографий, подтверждающих его состояние, невозможно, так как стоимость имущества определялась исходя из текущего состояния объекта.

Действия организатора торгов соответствуют пункту 1 статьи 130, пункту 5.1 статьи 110 Закона о банкротстве.

Довод жалобы признан необоснованным.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу № (вх. № 15998/22 от 02.12.2022) на действия (бездействие) конкурсного управляющего ООО «Макс» Берестовой Татьяны Валерьевны при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «Макс» (сообщение о проведении торгов № 9232389 от 18.07.2022) необоснованной.

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

Председатель Комиссии

К.А. Долгополова

Члены Комиссии

А.Ф. Казанцева

Д.А. Шорина

Исп.Шорина Д.А.
тел.8(351)266-68-86

2022-17485