

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 12828/23**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.04.2023

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:

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

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

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

рассмотрев жалобу ООО «Строительство и Архитектура» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Специализированный аукционный центр» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении торгов по реализации имущества должника – ООО «ЗАВОД СЕВЕРНАЯ ВЕНЕЦИЯ», сообщение о проведении торгов размещено на сайте ЕФРСБ за № 10880943 (далее – Торги), без участия Заявителя, при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...>, 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), после объявленного перерыва с 19.04.2023 по 24.04.2023

**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, Организатору торгов и оператору электронной площадки уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В договоре оказания услуг от 22.02.2023, заключенным между конкурсным управляющим ООО «ЗАВОД СЕВЕРНАЯ ВЕНЕЦИЯ» и Организатором торгов (далее – Договор), представлена недостоверная информация, а именно: указано 4 нежилых помещения, подлежащих реализации на Торгах, вместо 5; величина вознаграждения Организатора торгов отличается от такой величины, указанной в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «ЗАВОД СЕВЕРНАЯ ВЕНЕЦИЯ».

2. В сообщении о проведении Торгов не указана информация о наличии обременений в виде залога, установленного в пользу Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 7 по Ленинградской области. Указанное обстоятельство Заявитель подтвердил выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН, Выписки).

3. Конкурсным управляющим ООО «ЗАВОД СЕВЕРНАЯ ВЕНЕЦИЯ» размещен отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, подлежащих реализации на Торгах от 21.12.2022 № 1280/1222 (далее – Отчет об оценке). В Отчете об оценке на страницах 443-448 представлен технический паспорт № 286/20, согласно которому 5 нежилых помещений, подлежащих реализации на Торгах, объединены в одно помещение общей площадью 799,7 кв. м. и изменено функциональное использование имущества с торгового на школьное. По мнению Заявителя, указанный технический паспорт подлежит предоставлению Организатором торгов в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии для внесения изменений в ЕГРН.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. В Договоре допущена техническая ошибка в части определения предмета Торгов и размера вознаграждения Организатора торгов. Между сторонами заключено дополнительное соглашение к Договору от 27.02.2023, которым техническая ошибка устранена.

2. Указание сведений о наличии обременений на реализуемое имущество не предусмотрено действующим законодательством о банкротстве. Обременения, на которые ссылается Заявитель, не являются арестом и не препятствуют переходу права собственности на предмет Торгов в случае его реализации.

3. Заявитель не подавал заявку на участие в Торгах и не направлял Организатору торгов какие-либо обращения с целью разъяснения и получения дополнительной информации относительно предмета Торгов. Торги признаны несостоявшимися.

В отношении доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Заявителем обжалуются условия Договора, которые не связаны с процедурой организации и проведения конкретных торгов, тем самым исключают возможность административного контроля в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно письму 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.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган во всяком случае не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского Кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Возможно нарушенные права Заявителя могут быть им восстановлены в судебном порядке.

2. Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Сообщение от 02.03.2023 № 10880943, размещенное Организатором торгов на сайте ЕФРСБ, содержит следующее описание имущества: «Лот № 1 Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 169,2 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007519:3689; Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 142,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007519:3702; Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 167,2 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007519:3715; Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 167,5 кв.м., кадастровый номер: 78:14:0007519:3727; Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес: город Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 82, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 194,7 кв.м., кадастровый номер: 78:14:0007519:3739; Начальная цена: 117 408 000,00 Р Задаток: 20,00 %».

В составе Отчета об оценке (сообщение от 22.12.2022 № 10403936 на сайте ЕФРСБ), приложены Выписки из ЕГРН в отношении 5 нежилых помещений, реализуемых на Торгах. Информация об имеющихся ограничениях и обременениях указана в Выписках.

Таким образом, Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов размещена вся необходимая информация согласно требованиям пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В силу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

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.

Заявителем обжалуются действия Организатора торгов, которые по мнению Заявителя, должны были быть осуществлены до объявления Торгов, что не относится к процедуре организации и проведения Торгов, тем самым исключают возможность административного контроля в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «Строительство и Архитектура» 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.