



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-3292/2019

22.10.2019

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 02.09.2019 № 377) в составе:

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

при участии:

*заявителя* – <...>, явка не обеспечена, надлежаще извещен;

*организатора торгов* – <...> (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101, оф. 11.12), представители – <...> (доверенность от 20.10.2019 без номера), <...> (доверенность от 20.10.2019 без номера);

*оператора электронной площадки* - АО «Центр дистанционных торгов» (191028, г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 37 лит. Б, пом. 3), явка не обеспечена, надлежаще извещено,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-25982 от 10.10.2019) на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего Сельскохозяйственного потребительского сбытового (торгового) кооператива «Уралагросбыт» (далее – СПСК «Уралагросбыт») <...>, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 037495 на сайте - <https://cdtrf.ru>) в форме публичного предложения по продаже имущества должника: Лот 1. Здание столярного цеха, Литер ЖЖ1, кадастровый № 66:44:0101013:190, площадь 320,2 кв.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 16.10.2019 в 14 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления

Уведомления (исх. № 22894 от 14.10.2019) на электронную почту <...>, заявитель - на электронную почту <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 22.10.2019 в 13 час. 00 мин, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 23308 от 17.10.2019) путем направления на электронную почту <...>, заявитель – на электронную почту <...>.

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).

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 05.06.2017 по делу № А60-41150/2016 СПСК «Уралагросбыт» признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства. 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.

Пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия.

Сообщение о проведении торгов в форме публичного предложения было опубликовано на сайте электронной торговой площадки – <https://cdtrf.ru> (торги № 037495, далее – сайт ЭТП), на сайте ЕФРСБ (номер сообщения - 3426551) - 29.01.2019, в газете «Коммерсантъ» - 02.02.2019.

В сообщении о проведении торгов указано, что прием заявок на участие в торгах осуществляется с 05.07.2019 10:01 и заканчивается 04.10.2019 11:38, а также установлены следующие интервалы снижения цены.

Начало периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Конец периода действия цены и приема заявок в данном периоде	Цена лота, в руб.
05.07.2019 10:01:00	12.07.2019 10:00:00	2 952 000,00
12.07.2019 10:01:00	19.07.2019 10:00:00	2 656 800,00
19.07.2019 10:01:00	26.07.2019 10:00:00	2 391 120,00

26.07.2019 10:01:00	02.08.2019 10:00:00	2 152 008,00
02.08.2019 10:01:00	09.08.2019 10:00:00	1 936 807,20
09.08.2019 10:01:00	16.08.2019 10:00:00	1 743 126,48
16.08.2019 10:01:00	23.08.2019 10:00:00	1 568 813,83
23.08.2019 10:01:00	30.08.2019 10:00:00	1 411 932,45
30.08.2019 10:01:00	06.09.2019 10:00:00	1 270 739,20
06.09.2019 10:01:00	13.09.2019 10:00:00	1 143 665,28
13.09.2019 10:01:00	20.09.2019 10:00:00	1 029 298,76
20.09.2019 10:01:00	27.09.2019 10:00:00	926 368,88
27.09.2019 10:01:00	04.10.2019 10:00:00	833 731,99
04.10.2019 10:01:00	11.10.2019 10:00:00	750 358,79
11.10.2019 10:01:00	18.10.2019 10:00:00	675 322,91
18.10.2019 10:01:00	25.10.2019 10:00:00	656 000,00

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.

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 04.10.2019 об определении участников торгов № 37495 за период с 27.09.2019 10:01:00 по 04.10.2019 10:00:00 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.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти 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 № 37495 размещен на сайте ЭТП 04.10.2019 в то время как жалоба <...> направлена адрес Свердловского УФАС России 10.10.2019, т.е. в пределах срока, установленного на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, предусмотренного ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

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 указывает на то, что в сообщении о проведении торгов организатором торгов в нарушение абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве неверно указано наименование предмета торгов, поскольку согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), под кадастровым № 66:44:0101013:190 зарегистрировано здание (нежилое здание), а на торги выставлено имущество – здание столярного цеха, литер ЖЖ1. Также согласно п. 1.2 и п. 1.3 договора аренды от 15.12.2016 предметом договора являлось здание, назначение: нежилое здание, которое предоставлялось арендатору в целях организации торговли запасными частями. Кроме того, в сообщении о проведении торгов не указан адрес местонахождения объекта.

Организатор торгов пояснил, что Положение о порядке, сроке и условиях продажи имущества СПСК «Уралагросбыт», находящегося в залоге у АО «Россельхозбанк», утверждено Определением Арбитражного суда Свердловской области от 01.11.2018 по делу № А60-41150/2016. В ходе рассмотрения спора о согласовании разногласий с залоговым кредитором АО «Россельхозбанк» ни кредитором, ни учредителем должника не было заявлено возражений относительно наименования лота. В указанном Положении наименование лота определено как здание столярного цеха, литер ЖЖ 1. При составлении Положения о порядке, сроке и условиях продажи имущества СПСК «Уралагросбыт» организатор торгов основывался на имеющихся у него данных – выписка из ЕГРН от 11.01.2012, Определение Арбитражного суда Свердловской области от 14.12.2016.

Также организатор торгов отметил, что согласно ст. 5 и ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) кадастровый номер объекта недвижимости является уникальной характеристикой, позволяющей определить объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи. В соответствии с ч. 5 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости в кадастр недвижимости вносятся в качестве дополнительных сведения о наименовании объекта, назначении, адресе и др. Таким образом, указанные в извещении о проведении торгов сведения об объекте недвижимости являются достоверными и достаточными.

Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, утвержденным Определением Арбитражного суда Свердловской области от 01.11.2018, установлен перечень имущества должника (приложение № 1) – здание столярного цеха, Литер ЖЖ1, кадастровый № 66:44:0101013:190, площадь 320,2 кв.м.

Согласно абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием. При этом, иные нормы законодательства, в том числе Закон о банкротстве, не содержит требований о детальном описании каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21.02.2019 № Ф09-2579/18 по делу № А60-37754/2014).

Статьей 554 ГК РФ установлено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии) (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54).

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, в силу ч. 1 ст. 5 Закона о регистрации недвижимости имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода, поскольку в сообщении о проведении торгов указан кадастровый номер объекта недвижимости.

Следующий довод <...> сводится к тому, что организатор торгов в нарушение п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о проведении торгов, размещенном на сайте ЭТП, указал форму подачи предложения о цене – закрытая, тем самым ограничил потенциальный круг заинтересованных в приобретении имущества лиц.

Организатор торгов сообщил, что торги проводились в виде открытого аукциона, что позволяет значительно расширить круг лиц, заинтересованных в возможном приобретении имущества. Закрытая форма подачи предложения о цене никак не ограничила круг лиц, которые могли бы быть заинтересованными в приобретении объекта недвижимости.

Организатор торгов в силу абз. 2 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Согласно п. 7 ст. 110 Закона о банкротстве при проведении торгов по продаже предприятия может использоваться закрытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия представляются одновременно с заявкой на участие в торгах и не подлежат разглашению до начала проведения торгов) или открытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).

При проведении торгов с использованием закрытой формы представления предложений о цене указанные предложения не подлежат разглашению до начала проведения торгов. Оператор электронной площадки обеспечивает конфиденциальность таких предложений (абз. 2 п. 6.1.2 Порядка № 495).

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода, поскольку действующим законодательством не запрещено проведение торгов с использованием закрытой формы представления предложений о цене.

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.

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

**РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...> признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице конкурсного управляющего СПСК «Уралагросбыт» <...> нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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