



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ**  
Федеральной антимонопольной службы  
по Калининградской области  
ул. Барнаульская 4, г. Калининград, 236006,  
бюкс № 5033  
тел. (4012) 53-72-01, факс (4012) 53-72-04  
e-mail: [to39@fas.gov.ru](mailto:to39@fas.gov.ru)

18.07.2017 № 2228 /04

**Организатору торгов:**

Конкурсному управляющему  
Булатову Алексею Васильевичу  
ул. Инженерная, 2-19,  
г.Калининград, 236005

[zlo23@rambler.ru](mailto:zlo23@rambler.ru)

**Заявителю**

Пищеву Александру Алексеевичу

Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области направляет копию решения по делу № Т-55/2017.

Приложение: на 7 листах

Руководитель

О.А.Боброва

*Исп.Ивченко Н.Д., тел. 8(4012)537204*



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

13 июля 2017 года

№ Т - 55/2017

г. Калининград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

ведущий заседание комиссии:	В.А. Грибко	заместитель руководителя Калининградского УФАС России;
члены комиссии:	Е.И. Можаро	начальник отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;
	Н.Д. Ивченко	главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;
в присутствии:		
конкурсного управляющего-организатора торгов	А.В. Булатова	на основании паспорта;
Заявителя	А.А. Пищева	на основании паспорта;

рассмотрев в порядке, установленном статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции, жалобу Пищева Александра Алексеевича (далее – Заявитель, адрес: \_\_\_\_\_) от 05.07.2017 вх.3951 на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Лимико» Булатова Алексея Васильевича (ИНН 390704997980, СНИЛС 118-810927-63); адрес: 236005, г.Калининград, ул. Инженерная, 2-19, [zlo23@rambler.ru](mailto:zlo23@rambler.ru)) из Ассоциации МСРО «Содействие» (ОГРН 1025700780071, ИНН 5752030226; 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15), действующего на основании Определения арбитражного суда Калининградской области от 07.07.2016 по делу № А21-4636/2015, совершенные при проведении торгов, посредством открытого аукциона с открытой формой подачи



предложений о цене имущества должника - ООО «Лимико» (ОГРН 1053913501432, ИНН 3915446276; юридический адрес: 236006, г. Калининград, Московский проспект, 188), не находящегося в залоге (далее – Торги, Аукцион),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 05.07.2017 поступила жалоба Заявителя (вх. 3951) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Лимико» Булатова А.В.

По мнению Заявителя действия организатора торгов, допущенные при проведении торгов, посредством открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества должника – ООО «Лимико» имеют признаки нарушения процедуры проведения торгов.

### **В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы**

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 27.05.2016 по делу №А21-4636/2015 ООО «Лимико» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Булатов Алексей Васильевич - член Некоммерческого партнерства «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие».

Определением арбитражного суда от 07.07.2016 Булатов Алексей Васильевич утвержден конкурсным управляющим.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 16.05.2017 удовлетворено заявление конкурсного управляющего и утверждено Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника ООО «Лимико», в редакции, предложенной конкурсным управляющим.

Согласно предложенной редакции конкурсным управляющим в Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества ООО «Лимико», в состав имущества предложенного к реализации отнесено, в том числе:

1. Жилое помещение (квартира) №12, этаж 2, площадь 45,1 кв.м, находящаяся в 27-квартирном жилом доме, расположенном на предоставленном в аренду земельном участке площадью 0,16 га, кадастровый номер ЗУ 39:22:010020:0048, Янтарный ГО, п. Покровское, ул. Морская,1. Стоимость: 1 050 660,00 руб. (без НДС).
2. Жилое помещение (квартира) №13, этаж 2, площадь 44,6 кв.м, находящаяся в 27-квартирном жилом доме, расположенном на предоставленном в аренду земельном участке площадью 0,16 га, кадастровый номер ЗУ 39:22:010020:0048, Янтарный ГО, п. Покровское, ул. Морская,1. Стоимость: 1 039 010,00 руб. (без НДС).

К продажи предложены следующие ЛОТы:

ЛОТ № 1 - Жилое помещение (квартира) №12, этаж 2, площадь 45,1 кв.м, находящаяся в 27-квартирном жилом доме, расположенном на предоставленном в аренду земельном участке площадью 0,16 га, кадастровый номер ЗУ 39:22:010020:0048, Янтарный ГО, п. Покровское, ул. Морская, 1 - начальная продажная цена 1 050 660,00 рублей;

ЛОТ № 2 - Жилое помещение (квартира) №13, этаж 2, площадь 44,6 кв.м, находящаяся в 27-квартирном жилом доме, расположенном на предоставленном в аренду земельном участке площадью 0,16 га, кадастровый номер ЗУ 39:22:010020:0048, Янтарный ГО, п. Покровское, ул. Морская, 1 - начальная продажная цена 1 039 010,00 рублей.



Сведения о реализации имущества должника размещены в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве от 19.06.2017 года (№ сообщения 1863829) и в газете «Коммерсантъ» №107 от 17.06.2017 (стр. 22). Из указанных сообщений видно, что конкурсный управляющий выставляет на торги имущество ООО «Лимико» в виде:

- ЛОТ №1 - жилое помещение №12, к\н 39:22:010020:734, 45,1 кв.м. - цена 1 050 660 руб;

- ЛОТ №2 - жилое помещение №13, к\н 39:22:010020:1976, 44,6 кв.м. - цена 1 039 010 руб.

Статья 448 ГК РФ предусматривает, что сообщение о проведении торгов должно содержать сведения о его предмете. Опубликованные сведения не должны содержать недостоверные сведения о предмете торгов, так как это может существенно повлиять на результаты торгов и привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В сообщении о проведении торгов не указано расположение имущества, также нет уточнения общая или жилая площадь объекта. Публикация ЛОТов отличается от описания в Положении о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества ООО «Лимико». Данные действия конкурсного управляющего заявитель считает намеренными с целью ограничения желающих принять участие в аукционе.

Заявитель считает, что в действиях конкурсного управляющего усматриваются признаки нарушения требований ст. 14.2 и ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, Заявитель просит провести проверку на наличие признаков нарушения процедуры проведения торгов.

### **Пояснения Организатора торгов по существу заявленных требований**

В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=FD7810A3F9BE64B99554C62472C38AF7>) 19.06.2017 опубликовано объявление (сообщение № 1863829) о проведении торгов, где организатором торгов выступает конкурсный управляющий ООО «Лимико» Булатов Алексей Васильевич (ИНН 390704997980, СНИЛС 118-810927-63); адрес: 236005, г.Калининград, ул. Инженерная, 2-19, [zlo23@rambler.ru](mailto:zlo23@rambler.ru)) из Ассоциации МСРО «Содействие» (ОГРН 1025700780071, ИНН 5752030226; 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15). Согласно объявлению сообщается о проведении открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества должника - ООО «Лимико» (ОГРН 1053913501432, ИНН 3915446276; юридический адрес: 236006, г. Калининград, Московский проспект, 188), не находящегося в залоге на электронной площадке «МЭТС» (сайт <http://www.m-ets.ru/>).

Дата и время начала подачи заявок: 19.06.2017 11:00, дата и время окончания подачи заявок: 25.07.2017 11:00. Прием заявок с 19.06.2017 года по 25.07.2017 на электронной площадке «МЭТС» (сайт <http://www.m-ets.ru/>) с 11.00 по 11.00.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 27.05.2016 по делу №А21-4636/2015 ООО «Лимико» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Булатов Алексей Васильевич - член Некоммерческого партнерства «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие». Определением арбитражного суда от 07.07.2016 Булатов Алексей Васильевич утвержден конкурсным управляющим.



Конкурсный управляющий не согласен с изложенным в жалобе, а также с доводами Заявителя по следующим обстоятельствам.

Булатов А.В. пояснил, что в объявлении о проведении торгов содержится информация, достаточная для идентификации предмета торгов.

Ч. 2 ст. 448 ГК РФ предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно ст.554 ГК РФ 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.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Вопреки мнению подателю жалобы в извещении №1863829 от 19.06.2017 указан адрес многоквартирного жилого дома, в котором расположены продаваемые жилые помещения; также указан их вид - «жилые»; приведена площадь и кадастровые номера.

Отдельно в объявлении указано: «Подробно с характеристиками имущества можно ознакомиться по адресу: г. Калининград, ул. Советский проспект, 18-23, ежедневно в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. до 12 ч. 00 мин. местного времени.». Никто из потенциальных участников, включая самого подателя жалобы, до настоящего времени с конкурсным управляющим не связывался относительно желаний ознакомиться с документами. Непосредственно на объект, где расположены отчуждаемые квартиры, также никто не приезжал.

Ответчик отмечает, что из законодательства исключено понятие «жилая площадь», которое в настоящее время не применяется при технической инвентаризация объектов капитального строительства.

В ч.5 ст. 15 ЖК РФ раскрывается понятие «общая площадь» - общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. В кадастровом паспорте жилая площадь не указывается.

Поскольку в объявлении размещены сведения о кадастровом номере каждого жилого помещения, неопределенный круг лиц вправе получить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (как посредством госуслуг, так и при непосредственном обращении в Росреестр, в МФЦ, либо с использованием электронных услуг на сайте). Кроме того, все сведения о квартирах можно получить на публичной карте Росреестра или получить сведения об объекте в режиме online.

На основании изложенного конкурсный управляющий считает, что своими действиями права Пищева А.А. и иных потенциальных участников торгов не нарушены и просит признать жалобу заявителя необоснованной.

**Заслушав Организатора торгов, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.**

В соответствии с частью 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. 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 (часть 2 статьи 1).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, которое может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения (части 20, 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 указанного закона.

В Едином Федеральном Реестре сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=FD7810A3F9BE64B99554C62472C38AF7>) 19.06.2017 опубликовано сообщение о проведении торгов № 1863829 следующего содержания (текста):

*Организатор торгов по делу А21-4636/15 -конкурсный управляющий ООО «ЛИМИКО» Булатов Алексей Васильевич (390704997980, СНИЛС 118-810927-63- член МСРО «Содействие», 302004, г. Орел, 3-я Курская. 15, ОГРН 1025700780071, ИНН 5752030226) 236005, Калининград, Инженерная, 2-19, 89114689024, zlo23@rambler.ru. сообщает о проведении открытых торгов в форме аукциона имущества ООО «ЛИМИКО» (236022, Калининград г, Московский проспект, 188, ИНН 3915446276, КПП 390601001, ОГРН 1053913501432) расположенного в Калининградской области, поселок Покровское, улица Морская, 1, Янтарный городской округ: Лот № 1- жилое помещение № 12, к/н 39:22:010020:734, 45,1 кв.м. - цена 1 050 660 руб.*

*Лот № 2 – жилое помещение № 13, к/н 39:22:010020:1976, 44,6 кв.м. – цена 1 039 010 руб.*

*Размер задатка – 5 % Шаг аукциона — 5 % от начальной стоимости. Торги состояться на электронной торговой площадке, размещенной в сети «Интернет» по*



адресу: <https://www.m-ets.ru/>, Адрес: 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, 15, телефоны: 8-800-555-70-01, 8-4862-54-15-88. Подробно с характеристиками имущества можно ознакомиться по адресу: г. Калининград, ул. Советский проспект, 18-23, ежедневно в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. до 12 ч. 00 мин. местного времени. Заявки, а так же документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных цифровой подписью заявителя, по адресу <https://www.m-ets.ru/> в период с 19.06.2017, 11-00 часов по 25.07.2017, 11-00 часов включительно, подача предложения о цене имущества 26.07.2017, 11-00, подведение результатов 26.07.2017, 13-00 часов. К заявке должны прилагаться следующие документы: — выписка из ЕГРЮЛ или нотариально заверенная копия такой выписки, документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, письменное решение соответствующего органа управления претендента, разрешающее приобретение имущества, если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента (для юридического лица);— выписка из ЕГРИП или нотариально заверенная копия такой выписки, документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (для индивидуального предпринимателя);— копия паспорта или иной документ, удостоверяющий личность физического лица, копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе. Заявка на участие в торгах должна соответствовать положениям п. 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Для участия в торгах необходимо заключить соглашение о задатке и перечислить задаток в размере 5 % от стоимости лота на специальный счет №40702810277000001554, Филиал Калининградский Банк ВТБ (ПАО) г. Калининград, БИК 042748892, кор.счет:30101810900000000892, ИНН: 3915446276, КПП 391501001.

Победителем признается лицо, назвавшее наивысшую оценку по лоту. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов с победителем заключается договор купли-продажи. Проекты договоров размещены на площадке <https://www.m-ets.ru/>. Договор купли-продажи заключается между конкурсным управляющим и победителем торгов в течение 5 дней с даты подведения итогов торгов, оплата по договору в течении 30 дней. В случае отказа от заключения договора купли-продажи либо уклонения от его подписания задаток не возвращается.

Исходя из доводов, изложенных в жалобе, Заявитель считает, что его права нарушаются тем, что конкурсный управляющий своими действиями нарушает требования антимонопольного законодательства и законодательства о банкротстве, ограничивая своими незаконными действиями рыночную конкуренцию на торгах путем сокрытия сведений об имуществе должника. По мнению подателя жалобы, нарушения организатора торгов выразились в предоставлении неполной информации по объекту продажи. Такими действиями, по мнению Заявителя, конкурсный управляющий уклоняется от своих обязанностей и препятствует подаче заявок потенциальными участниками торгов.

В соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно ст. 554 ГК РФ 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.



В ходе рассмотрения материалов дела Комиссией установлено, что в сообщении о проведении торгов указана достаточно полная информация о предмете торгов, позволяющая его идентифицировать.

Сведения об объекте недвижимости, опубликованные в сообщении о торгах, позволяют заинтересованным лицам получить более подробную характеристику объекта недвижимости в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии из Единого государственного реестра недвижимости.

Проанализировав поступившие материалы, заслушав пояснения организатора торгов комиссия установила, что никто из потенциальных участников, включая заявителя, не связывался с конкурсным управляющим для ознакомления ни с документами на имущество, ни непосредственно с самим предметом торгов.

Доводы Заявителя о нарушении организатором торгов статьи 17 Закона о защите конкуренции Комиссией отклоняются, в связи с тем, что со стороны конкурсного управляющего не совершены действия, которые привели к ограничению конкуренции среди участников аукциона, также конкурсным управляющим не совершены действия путем публикации сообщения, позволяющие ввести в заблуждение потенциальных участников процедуры торгов.

Таким образом, Комиссией не установлен факт нарушения организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Лимико» Булатовым А.В. требований, установленных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; ст. 14.2, ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы на вопрос ведущего заседание комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалах дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить имеются в распоряжении комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

На основании изложенного Комиссия Калининградского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Пищева А.А. необоснованной.

Ведущий заседание  
комиссии



В.А. Грибко

Члены комиссии:



Е.И. Можаро

Н.Д. Ивченко

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