

№ 03/11217 от 04.06.2014

РЕШЕНИЕ № Т03-233/14,
принятое по результатам рассмотрения жалобы ООО «Технотрейд СПб»

30.05.2014

Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, созданная приказом от 13.05.2014 № 182, в составе:

Председатель Комиссии:

Яковлев П.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. – начальник отдела контроля органов власти;

Даниловская Е.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

в присутствии представителей:

- организатора торгов ОАО «Российский аукционный дом» - <...>, по доверенности;

- конкурсного управляющего <...> – <...>, по доверенности;

- заявителя ООО «Технотрейд СПб» - <...>, по доверенности;

- лица, подавшего заявку на участие в торгах, ООО «Внутреннее Техоснащение Емкостей» -<...> по доверенности,

в соответствии с ч.16, ч.17 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу ООО «Технотрейд СПб» (далее – заявитель, вх.№ 11015 от 23.05.2014) на действия организатора торгов ОАО «Российский аукционный дом» (далее – ОАО «РАД», организатор торгов) при проведении торгов в отношении имущества (комплекса зданий с правом аренды земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул.Чугунная д.2) признанного несостоятельным ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод» по решению Арбитражного суда Санкт-Петербурга Ленинградской области от 15.05.2013 по делу №А56-58914/2011 (далее - торги),

УСТАНОВИЛА:

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.05.2013 по делу № А56-58914/2011 ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод» (далее - ОАО «ПТМЗ») признано банкротом, в отношении указанного общества введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим общества назначен Коробов Константин Викторович (далее – Конкурсный управляющий).

Порядок продажи имущества утвержден Положением «О порядке и условиях проведения торгов по продаже в ходе конкурсного производства имущества ОАО «ПТМЗ», находящегося в залоге ОАО «Сбербанк России» в обеспечение обязательств по кредитному договору» 09.04.2014 (далее – Положение о торгах).

Согласно п. 8 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) (далее - Закон о банкротстве) в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или специализированная организация. Во исполнение указанной нормы и Положения о торгах между Конкурсным управляющим и ОАО «РАД» был заключен договор поручения от 14.04.2014 № РАД-135/2014 (далее - Договор поручения), в соответствии с которым ОАО «РАД» выполняет функции организатора торгов по продаже имущества должника путем проведения открытых торгов в электронной форме. Сообщения о продаже имущества опубликованы в печатном издании «Коммерсантъ» от 19.04.2014 № 68 сообщение № 78030083553, публикация изменений в печатном издании «Коммерсантъ» от 17.05.2014 № 83, в газете «Ведомости» от 18.04.2014 № 69 (3573), публикация изменений в газете «Ведомости» от 16.05.2014 №86 (3590), в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<https://bankruptcy.lot-online.ru>, далее - ЕФРСБ) и на электронной площадке ООО «Балтийская электронная площадка» (www.berspb.ru).

Дата начала приема заявок на участие: 19.04.2014.

Дата окончания представления заявок на участие: 28.05.2014 в 24:00 (время московское).

Определение участников торгов – 30.05.2014 в 17-00.

Торги назначены на 02.06.2014 (номер торгов в ЕФРСБ: ОАОФЦП- 2342/1).

Начальная цена продажи имущества установлена на основании отчета об оценке имущества ООО «Городской центр оценки» № 283/2013Н от 16.07.2013 по состоянию на 21.05.2013, выполненного в соответствии со ст. 130 Закона о банкротстве, и Положения о торгах в размере 827 038 400 (Восемьсот двадцать семь миллионов тридцать восемь тысяч четыреста) рублей. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.11.2013 по делу № А56-58914/2011 начальная цена продажи имущества утверждена в размере 827 038 400 рублей.

Оформление участия в торгах осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве...», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54, (далее – Порядок (приложение № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 № 54 (далее – Приказ №54), Положением и регламентом электронной площадки.

В жалобе ООО «Технотрейд СПб» (вх.№ 11015 от 23.05.2014) обжалуются действия организатора торгов ОАО «Российский аукционный дом» по мнению заявителя, нарушающие порядок размещения информации о торгах, что приводит к нарушению права заявителя на участие в торгах, а именно:

- не указание в сообщении полных и достоверных сведений об имуществе, выставленном на торги;

- сокращение срока принятия решения для подготовки документации и отправки заявки на участие в торгах. В соответствии с п. 9 ст. 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано не позднее 30 дней до даты проведения торгов.

В жалобе ООО «Технотрейд СПб» указано, что первоначальное сообщение о проведении торгов было опубликовано в ЕФРСБ 18.04.2014 (код сообщения в ЕФРСБ: 266677), 19.04.2014 - в газете «Коммерсантъ», 18.04.2014 - на электронной площадке. Организатор торгов 16.05.2014 (код сообщения в ЕФРСБ: 284353) внес

изменение в информационное сообщение, опубликованное в ЕФРСБ, включив в него не упоминавшиеся ранее сведения о том, что один из продаваемых объектов недвижимости обременен правом аренды. Аналогичные изменения опубликованы в газете «Коммерсантъ» (№ 83 от 17.05.2014). При этом на электронной площадке указанные изменения в проекте договора купли-продажи не опубликованы, срок проведения торгов и срок представления заявок для участия в торгах не продлены. Таким образом, срок между опубликованием сообщения в редакции с существенными изменениями (16.05.2014) и датой проведения торгов (02.06.2014) составляет менее требуемых Законом о несостоятельности (банкротстве) 30 дней. Кроме того, Организатор торгов не указал срок действия обременения в виде аренды.

По мнению заявителя, указанные действия организатора торгов, влияют на формирование цены, которую потенциальный участник готов заплатить за продаваемое на торгах имущество, ограничивает право на участие в торгах и создает препятствия для добросовестной конкуренции участников торгов.

В соответствии с частью 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, могут быть обжалованы лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. Следовательно, ООО «Технотрейд СПб», вне зависимости от подачи им заявки на участие в торгах, вправе обжаловать в антимонопольный орган действия организатора торгов, нарушающие порядок размещения информации о проведении торгов, установленный Законом о банкротстве.

Представитель организатора торгов представил, истребуемые уведомлением от 28.05.2014 № 03/Т-895 документы по торгам, с доводами жалобы не согласился по основаниям, изложенным в письменном возражении на жалобу (исх. №571/09 от 30.05.2014). По мнению организатора торгов, публикации о торгах, размещенные организатором торгов, отвечают всем требованиям, которые предъявляются к ним Законом о банкротстве и содержат все необходимые сведения, предусмотренные пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 8 статьи 28, пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, позволяющие потенциальным покупателям идентифицировать предлагаемое к продаже имущество. На этом основании Организатор торгов полагает, что в его действиях отсутствуют нарушения порядка организации торгов, установленного законодательством о банкротстве, и указанные действия не могли повлиять на возможность принятия подателем жалобы решения об участии в торгах.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей организатора торгов, заявителя, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приходит к следующим выводам:

В соответствии с п.7 Закона о банкротстве торги по продаже предприятия проводятся в электронной форме.

Согласно п.8 ст.110 Закона о банкротстве, срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Пунктом 9 ст.110 Закона о банкротстве установлено: «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, и в печатном органе по месту нахождения должника». В соответствии с п.10 ст.110 Закона о банкротстве и п.3.2 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 № 54, устанавливаются требования к информации, содержащейся в сообщении о продаже предприятия. Так, в соответствующем сообщении о проведении торгов подлежат опубликованию сведения об имуществе (предприятии), его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника. Этим же пунктом установлено, 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.

Порядок и срок размещения проекта договора купли-продажи на электронной площадке установлен п.п.3.4 – 3.6 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 № 54, из которого следует, что проект договора купли-продажи размещается одновременно с сообщением о проведении торгов.

В соответствии с п. 19 ст.110 Закона о банкротстве, «Продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; цена продажи предприятия;

порядок и срок передачи предприятия покупателю;

условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия».

В проекте договора купли-продажи, размещенном 18.04.2014 на электронной площадке и в ЕФРСБ указаны следующие сведения о наличии следующих обременений в отношении предприятия:

п.1.2.5 договора – объект недвижимости: склад кооперирования, общей площадью 546,7 кв.м, назначение нежилое, этажность – 1, кадастровый номер <...> :10:5114:16:93, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул.Чугунная, д.2, лит.К; обременение: аренда, регистрация № (...) от 24.11.2009, сроком на 3 года, арендатор ООО «ТИВАС».

П.1.2.14 договора – обременение объекта: залог в пользу ОАО «Сбербанк России».

п.1.3 договора - ... Обременение (ограничение): зона градостроительных ограничений 2070 кв.м Залог права аренды в пользу ОАО «Сбербанк России».

Сведения об иных обременениях в отношении объектов недвижимости в договоре отсутствуют.

16.05.2014 и 17.05.2014 в газете «Ведомости» и в газете «Коммерсантъ» (соответственно), 16.05.2014 и 19.05.2014 в ЕФРСБ (<https://bankruptcy.lot-online.ru>) и на электронной площадке (соответственно) организатором торгов опубликованы следующие изменения в первоначальное информационное сообщение, включающие сведения об обременениях в отношении объектов недвижимости: «Пункт 12 Предмета торгов изложить в следующей редакции:

«12. Объект недвижимости: нежилое здание, общей площадью 11564,5 кв.м, назначение нежилое, этажность – 1-3, подвал, кадастровый номер <...> :10:5114:16:100, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул.Чугунная, д.2, лит.У; обременения:

аренда, часть нежилого здания (пом.№№ ...) площадью 431,37 кв.м, регистрация № (...), арендатор ООО «Прометей».

аренда, часть нежилого здания (пом.№№ ...) площадью 5776 кв.м, регистрация № (...), арендатор ООО «Прометей».

аренда, помещение площадью 608 кв.м, регистрация № (...), арендатор ООО «Марко Ботс».

При этом в извещении не указана дата регистрации и срок аренды.

Несмотря на опубликование изменений в информационное сообщение, указанные выше обременения продаваемого имущества не нашли отражения в проекте договора купли-продажи имущества, который опубликован на электронной площадке и размещен Организатором торгов в ЕФРСБ.

Сведений об обременениях в отношении объекта недвижимости, указанного в п.1.2.12 договора купли-продажи организатором торгов внесены не были, описание объекта недвижимости в договоре купли-продажи сохранено в первоначальной редакции:

п.1.2.12 договора - Объект недвижимости: нежилое здание, общей площадью 11564,5 кв.м, назначение нежилое, этажность – 2-4 (подземный этаж -1), кадастровый номер <...> :10:5114:16:100, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул.Чугунная, д.2, лит.У.

Кроме того, в указанный пункт договора купли-продажи не были внесены изменения в части этажности здания, что является характеристикой объекта недвижимости, выставленного на продажу.

Таким образом, в проекте договора купли-продажи указаны не полные сведения о наличии обременений в отношении предприятия. В силу п.19 ст.110 Закона о банкротстве, сведения о наличии обременений имущества является обязательным условием договора купли-продажи.

Учитывая, что договор купли-продажи, в силу требований Закона о банкротстве, подлежит размещению в сроки, установленные для опубликования сообщения о проведении торгов, то при внесении изменений в условия договора купли-продажи, организатору торгов надлежит продлить срок проведения торгов и срок представления заявок для участия в торгах таким образом, чтобы соблюсти требования п.8 и п.9 Закона о банкротстве.

Необходимость своевременного опубликования сведений, касающихся продаваемого имущества и его обременений, установленная Законом о банкротстве, обоснована тем, чтобы все потенциальные участники торгов имели фактическую возможность ознакомиться с продаваемым имуществом и документацией к нему и, обладая полной информацией об объектах продажи, принять решение о необходимости и возможности участия в торгах. Наличие таких обременений, как аренда, напрямую влияет на экономическую привлекательность выставляемого на продажу имущества для потенциальных покупателей.

Таким образом, Организатор торгов нарушил положения п.10, п.19 ст. 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), в соответствии с которыми проект договора купли-продажи предприятия подлежат размещению на электронной площадке и включению в ЕФРСБ. Учитывая, что по результатам торгов договор купли-продажи заключается по форме, опубликованной в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, организатор торгов фактически предлагает победителю заключить договор купли-продажи без указания этих обременений либо на стадии

заключения договора купли-продажи изменить существенные условия договора в части наличия обременений.

Неуказание требуемых Законом о банкротстве сведений об имуществе, выставленном на торги, в объеме, достаточном для принятия решения об участии в торгах, который, учитывая смысл существования соответствующей нормы законодательства не может считаться равным объему сведений необходимых для идентификации имущества, уменьшает количество потенциальных участников торгов и ставит в преимущественное положение тех, кто уже обладает достаточными сведениями о таком имуществе.

На основании изложенного, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России установила, что отсутствие размещенного на электронной площадке и включенного в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве проекта договора купли-продажи, содержащего полные сведения о наличии обременений, является нарушением п.10, п.19 ст. 110 Закона о банкротстве и нарушает порядок организации и проведения торгов.

Организатором торгов, в нарушение п.3.4 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 № 54, не направлен в адрес электронной площадки проект договора купли-продажи имущества должника, с изменениями по обременению имущества должника, что является нарушением процедуры данного вида торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургское УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Технотрейд СПб» обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов – ОАО «Российский аукционный дом» при организации и проведении торгов в отношении имущества (комплекса зданий с правом аренды земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чугунная д. 2) признанного несостоятельным ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод» по решению Арбитражного суда Санкт-Петербурга Ленинградской области от 15.05.2013 по делу №А56-58914/2011: - нарушение п.10, п.19 ст.110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», п.3.4 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54, выразившееся в невключении в условия договора купли-продажи и неопубликовании в проекте договора купли-продажи недвижимого имущества полных сведений о наличии обременений в отношении объектов недвижимости предприятия-должника, выставляемого на торги, и в ненаправлении в адрес электронной площадки проекта договора купли-продажи имущества должника, содержащего полные сведения о наличии обременений, что привело к нарушению порядка организации и проведения торгов.
3. С учетом выявленных нарушений порядка организации и проведения торгов, выдать организатору торгов – ОАО «Российский аукционный дом», предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, путем внесения изменений в проект договора купли-продажи недвижимого имущества, в части указания полных сведений о наличии обременений в отношении объектов недвижимости предприятия-должника (ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод»), выставляемого

на торги, и продления срока представления заявок на участие в торгах и срока проведения торгов.

Председатель Комиссии П.В. Яковлев

Члены Комиссии Е.И. Асташенкова Е.С. Даниловская

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

№ 03/11217-1 от 04.06.2014

ПРЕДПИСАНИЕ

30.05.2014

Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, созданная приказом от 13.05.2014 № 182, в составе:

Председатель Комиссии:

Яковлев П.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. - начальник отдела контроля органов власти;

Даниловская Е.С. –заместитель начальника отдела контроля органов власти;

руководствуясь частью 20 статьи 18,1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 30.05.2014 № Т03-223/14,

ПРЕДПИСЫВАЕТ

ОАО «Российский аукционный дом» в срок до 10 июня 2014 года:

1. Совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, путем:

- внесения изменений в проект договора купли продажи недвижимого имущества,

в части указания полных сведений о наличии обременений в отношении объектов недвижимости предприятия-должника (ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод»), выставляемого на торги,
- продления срока представления заявок на участие в торгах и срока проведения торгов;

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу в срок до 20 июня 2014.

Председатель Комиссии П.В. Яковлев

Члены Комиссии Е.И. Асташенкова Е.С. Даниловская

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.