

Организатор торгов:

ООО «Промэксперт»

241050, г. Брянск, ул. Трудовая, д. 1А. кв.
44

241021, г. Брянск, а/я, 6

е-mail: ussura@mail.ru

Оператор электронной площадки:

ООО «МЭТС»

302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, 15

е-mail: mail@m-ets.ru

Конкурсный управляющий

ООО «Пищевик»

...

...

Заявитель:

ООО «Гранд плюс»

241039, г. Брянск, пер. Сосновый, д.26

е-mail: urist.teplookna@mail.ru

Решение

по жалобе №19 ООО «Гранд плюс» на действия ООО «Промэксперт» –

организатора торгов при продаже заложенного имущества должника –
ООО «Пищевик» посредством публичного предложения
в рамках дела о банкротстве
(торги №10379-ОТПП на электронной торговой площадке ООО «МЭТС»)

17.04.2015г.

г. Брянск

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

Председатель Комиссии: <...> – руководитель Брянского УФАС России;

Заместитель председателя Комиссии: <...> – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и ЖКХ Брянского УФАС России;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами.

в присутствии:

<...> – представителя заявителя ООО «Гранд плюс», действующей на основании доверенности от 03.04.2015г. без регистрационного номера;

<...> – представителя организатора торгов ООО «Промэксперт», действующего на основании доверенности от 18.01.2015г. без регистрационного номера,

<...> – конкурсного управляющего ООО «Пищевик», полномочия которой подтверждены решением Арбитражного суда Брянской области от 10.09.2014г. по делу №А09-2469/2012 и определением Арбитражного суда Брянской области от 26.02.2015г. о продлении срока конкурсного производства по делу №А09-2469/2012,

в отсутствие:

представителя ООО «МЭТС», уведомленных надлежащим образом,

рассмотрев поступившую жалобу №19 ООО «Гранд плюс» от 10.04.2015г. на действия ООО «Промэксперт» – организатора торгов при продаже заложенного имущества должника – ООО «Пищевик» посредством публичного предложения в рамках дела о банкротстве (торги №10379-ОТПП на электронной торговой площадке ООО «МЭТС»), установила следующее.

В соответствии с ч.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Продаваемое недвижимое имущество в рамках дела о банкротстве является предметом залога – ООО «ТД «Агроторг».

В соответствии с п.4 ст.138 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4, 5, 8 -19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) Закона о банкротстве, и с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве.

В соответствии с абз.3 п.4.1 ст.138 Закона о банкротстве если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения.

Так, 21.03.2015г. в официальном печатном издании, осуществляющим опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве, газете «Коммерсантъ» №49 (информационное сообщение №77031429384), в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, 20.03.2015г. в печатном издании «Брянская учительская газета» №10 (622), 19.03.2015г. на сайте оператора электронной площадки ООО «МЭТС» (идентификационный номер <...> -ОТПП) размещено информационное сообщение о проведении открытых торгов по продаже заложенного имущества должника - ООО «Пищевик» (Брянская обл., г. Дятьково, ул. Крупской, д.20) посредством публичного предложения (лот №1), а именно:

- здание цеха №1 (литера Б) площадью 1005,9 кв.м., 1973 г.;
- здание цеха №2 (литера А) площадью 1262,7 кв.м., 1973 г.;
- здание склада №1 (литера Д) площадью 129,6 кв.м., 1980 г.;
- здание склада №2 (литера В) площадью 341,2 кв.м., 1973 г.;
- здание проходной (литера П) площадью 26,1 кв.м., 1999 г.;
- здание гаража (литера Г) площадью 453,8 кв.м., 1980 г.;
- земельный участок площадью 8866 кв.м., кадастровый номер <...> :29:020301:0029 (далее – торги).

Срок приема заявок установлен с 23.03.2015г. по 10.04.2015г., при этом указана величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

02.04.2015г. организатором торгов в связи с уточнением площадей объектов продаваемого имущества в соответствии с выпиской ЕГПН внесены изменения в части площадей, так:

- здание цеха №1 (литера Б) площадью 973,2 кв.м., 1973 г.;
- здание цеха №2 (литера А) площадью 1891 кв.м., 1973 г.;
- здание склада №1 (литера Д) площадью 105,8 кв.м., 1980 г.;
- здание склада №2 (литера В) площадью 286 кв.м., 1973 г.;
- здание проходной (литера П) площадью 8,5 кв.м., 1999 г.;
- здание гаража (литера Г) площадью 430,1 кв.м., 1980 г.;
- земельный участок площадью 8866 кв.м., кадастровый номер <...> :29:020301:0029.

На участие в вышеуказанных торгах подано шесть заявок, одна из которых отозвана заявителем. Две заявки поданы от одного лица – <...> (поданы 03.04.2015 и 04.04.2015г. в рамках одного временного периода), что подтверждено журналом регистрации поданных заявок на вышеуказанные торги.

В соответствии с протоколом №10379-ОТПП/1 от 04.04.2015г. об определении участков открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества к участию в торгах допущено три участника – <...>, ООО «Агростройинвест», ООО «Гранд плюс».

В соответствии с протоколом №10379-ОТПП/1 от 04.04.2015г. о результатах открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества определен победитель торгов <...>, который первым подал заявку на участие в торгах с предложенной ценой имущества должника не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов – 04.04.2015г., время - 11:00:00.734.

На момент рассмотрения жалобы по результатам вышеуказанных торгов между <...>, конкурсным управляющим ООО «Пищевик» и победителем торгов <...> (покупатель) заключен Договор купли - продажи имущества №01/ОС от 10.04.2015г., согласно которому нежилые помещения и земельный участок, составляющие лот №1 вышеуказанных торгов, переходят на праве собственности покупателю.

Заявитель отмечает в жалобе, что торги проведены с нарушением порядка проведения торгов, предусмотренного Законом о банкротстве и Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов установленным требованиям, утверждённого приказом Министерства экономического развития РФ от 15.02.2010г. №54 (далее – Порядок от 15.02.2010г. № 54), выразившихся в:

1. Неправильном определении цены объектов продаваемого имущества, поскольку в отчете об оценке рыночной стоимости объектов продаваемого имущества не учтены обременения – залог имущества;
2. Арбитражным управляющим в ЕГРП не отражен факт переуступки прав требования от ОАО «Россельхозбанк» ООО «ТД «Агроторг»;
3. Площади объектов недвижимого имущества, составляющие лот №1 торгов, в извещении о проведении вышеуказанных торгов и отчете об оценке, не соответствуют площадям, содержащимся в ЕГРП;
4. Размещенный проект договора купли-продажи не содержит обязательных условий, установленных законодательством;
5. Сокращении срока приема заявок на участие в торгах до 15 рабочих дней;
6. Неправомерном указании в протоколе №10379-ОТПП/1 от 04.04.2015г. об определении участков открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества количества представленных заявок 4 при поданных 5;
7. Установлении требований представлять дополнительные документы, не предусмотренные Порядком от 15.02.2010г. № 54 – копии устава заявителя и платежного документа о внесении задатка;
8. Аффилированности лиц арбитражного управляющего <...> и <...>.

Заявитель ООО «Гранд плюс» в своей жалобе от 10.04.2015г. просит аннулировать вышеуказанные торги.

При рассмотрении жалобы №19 представитель заявителя ООО «Гранд плюс» ... поддержала в полном объеме доводы жалобы, а также устно добавила об истечении срока действия отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «Пищевик», который составлен 24.07.2014г. (далее – отчет об оценке).

По сути доводов, изложенных в жалобе ООО «Гранд плюс» от 10.04.2015г. конкурсный управляющий ООО «Пищевик» <...> и представитель организатора торгов <...> пояснили следующее, представив также письменные объяснения организатора торгов от 15.04.2015г. №14 и дополнительное объяснение организатора торгов от 17.04.2015г. №15.

Отчет об оценке, представленный оценщиком индивидуальным предпринимателем <...>, содержит информацию, что объект оценки является предметом залога. Размещенный отчет об оценке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве имеет техническую ошибку. Цена реализации утверждена Арбитражным судом Брянской области. Кроме того, продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, приводит к прекращению права залога в силу закона (пп.4 п.1 ст.352 Гражданского кодекса Российской Федерации, абз.6 п.5 ст.18.1 Закона о банкротстве). Внесение сведений в ЕГРП в отношении смены залогодержателя вносится самим залогодержателем, а не конкурсным управляющим. В объявлении о торгах неверно указаны площади продаваемого имущества, отраженные в технических паспортах объектов, в связи с технической ошибкой, которая была исправлена путем внесения изменений относительно площадей. Договор купли-продажи имущества заключает конкурсный управляющий и организатор торгов не должен и не может располагать всей информацией относительно конкретной информации, которая указывается в договоре купли-продажи. Относительно сроков приема заявок, то Законом о банкротстве не установлено каких-либо сроков для

размещения сообщения о продаже имущества путем публичного предложения. Продажа таким способом определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов. В соответствии со п.12 ст.110 Закона о банкротстве в протоколе №10379-ОТПП/1 от 04.04.2015г. об определении участков открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества указано количество лиц, подавших заявки, а не общее число заявок.

Организатором торгов в извещении о проведении вышеуказанных торгов установлен перечень документов, прилагаемых к заявке на участие в торгах, в соответствии с Положением о порядке и условиях продажи имущества ООО «Пищевик», являющегося предметом залога ООО «Торговый дом «Агроторг», посредством публичного предложения, утвержденным конкурсным кредитором ООО «Торговый дом «Агроторг» 04.03.2015г. и согласованным конкурсным управляющим ООО «Пищевик» 04.03.2015г. Указание на аффилированность лиц не имеет значения при организации и проведении торгов, обратного не представлено. Представитель организатора торгов отмечает о злоупотреблении правом со стороны ООО «Гранд плюс».

Кроме того, представитель организатора торгов <...> также отметил, что ООО «Гранд плюс» подало заявку, участвовало в торгах, однако не победило по причине подачи заявки не первым, а третьим. Вместе с тем, никому из участников не было отказано в участии в торгах на том основании, что отсутствует устав организации либо платежный документ, подтверждающий оплату задатка.

Комиссия Брянского УФАС России, изучив материалы жалобы №19 ООО «Гранд плюс» от 10.04.2015г., представленные копии заявок и приложенные к ним документы, письменные объяснения организатора торгов ООО «Промэксперт», оператора электронной площадки ООО «МЭДС» и иные документы пришла к следующим выводам.

1. Рассмотрение вопроса о проведении проверки расчета либо оспаривании цены продажи имущества должника выходит за рамки полномочий Брянского УФАС России. Кроме того, начальная продажная цена имущества должника, являющегося предметом залога по требованию ООО «Торговый дом «Агроторг», установлена определением Арбитражного суда Брянской области от 01.10.2014г. по делу № А09-2469/2012. В свою очередь судебные акты могут быть обжалованы в соответствии с нормами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.6 ст.130 Закона о банкротстве учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным [законом](#).

2. Контроль за действиями (бездействием) конкурсного управляющего в рамках дела о банкротстве в том числе в части необходимости внесения сведений переуступки прав требования от ОАО «Россельхозбанк» ООО «ТД «Агроторг» выходит за рамки полномочий антимонопольного органа.

В силу п.п.1 п.1 ст.145 Закона о банкротстве конкурсный управляющий может быть отстранен арбитражным судом от исполнения обязанностей конкурсного управляющего на основании ходатайства собрания кредиторов (комитета кредиторов) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения возложенных

на конкурсного управляющего обязанностей.

3. Установление аффилированности лиц между конкурсным управляющим <...> и <...>, действующей от имени ООО «Промэксперт», выходит за рамки полномочий Брянского УФАС России.
4. Организатором торгов не нарушены требования п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, в соответствии с которым в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием, поскольку 02.04.2015г. организатором торгов внесены изменения в части площадей объектов, которые соответствуют записям в ЕГПН, а именно:

- здание цеха №1 (литера Б) площадью 973,2 кв.м., 1973 г.;
- здание цеха №2 (литера А) площадью 1891 кв.м., 1973 г.;
- здание склада №1 (литера Д) площадью 105,8 кв.м., 1980 г.;
- здание склада №2 (литера В) площадью 286 кв.м., 1973 г.;
- здание проходной (литера П) площадью 8,5 кв.м., 1999 г.;
- здание гаража (литера Г) площадью 430,1 кв.м., 1980 г.;

- земельный участок площадью 8866 кв.м., кадастровый номер <...> :29:020301:0029.

В соответствии с абз.7 п.6 ст.28 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию подлежат сведения об изменении сведений о проведении торгов по продаже имущества должника.

5. Организатором торгов не нарушены требования п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, согласно которому срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов, поскольку, Закон о банкротстве не устанавливает каких-либо сроков для размещения сообщений о продаже имущества посредством публичного предложения. Продажа имущества должника путем публичного предложения после дважды не состоявшихся торгов по постоянно снижающейся цене направлена на то, чтобы реализовать имущество, полностью или частично погасить требования кредиторов и завершить процедуру конкурсного производства. Продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Кроме того, установление срока приема заявок с 23.03.2015г. по 10.04.2015г. не препятствовало участвовать в торгах заявителю ООО «Гранд плюс».

6. Организатором торгов не нарушены требования абз.1 п.12 ст.110 Закона о банкротстве, в соответствии с которой решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов и абз.2 п.5.2 Порядка от 15.02.2010г. № 54, согласно которому протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, поскольку в протоколе №10379-ОТПП/1 от 04.04.2015г. об определении участков открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества отражены все заявители, подавшие заявки на участие в торгах, количество которых составило четыре.

7. Организатором торгов при не размещении проекта договора купли-продажи имущества нарушены требования абз.8 п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, согласно которому проект договора купли-продажи предприятия подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании, поскольку проект договора купли-продажи имущества организатором торгов не размещен, а размещенный проект договора купли-продажи с указанным конкурсным управляющим ООО «Луч», иного состава продаваемого имущества не может быть принят во внимание Комиссии Брянского УФАС России, поскольку не относится к рассматриваемым торгам.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы №19 ООО «Гранд плюс», указанное нарушение не повлияло на определение победителя торгов и права заявителя, поскольку не препятствовало подачи заявки ООО «Гранд плюс» на участие в торгах.

8. Организатором торгов при установлении в извещении о проведении вышеуказанных торгов требований к представлению документов в составе заявки, не предусмотренных Законом о банкротстве, нарушены требования п.11 ст.110 Закона о банкротстве и п. 4.3. Порядка от 15.02.2010г. № 54, согласно которым установлены требования к заявке, а также определен исчерпывающий перечень документов, представляемых с заявкой на участие в торгах, поскольку организатором торгов в перечне документов, составляющих заявку на участие в торгах, установленных извещением о проведении торгов, содержится требование представлять платежный документ об оплате задатка, копии свидетельств ИНН, ОГРН, ОГРНИП, учредительных документов со всеми изменениями, согласие антимонопольного органа, в случаях, установленных законом, а также отсутствует условие при предоставлении копии решения об одобрении или совершении крупной сделки - если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой.

Вместе с тем, при обзоре копий заявок и приложенных к ним документов, представленных организатором торгов, Комиссией установлено, что ООО «Агростройинвест» в составе заявки не представил копии свидетельств ИНН, ОГРН, ОГРНИП, учредительных документов со всеми изменениями, однако указанный участник допущен к участию в торгах, что не противоречит требованиям Закона о банкротстве, поскольку подал заявку и представил документы и сведения в

соответствии с Законом о банкротстве.

Таким образом, несмотря на установление в извещении о проведении торгов требований представлять в составе заявки документы, не предусмотренные Законом о банкротстве и Порядком от 15.02.2010г. № 54, все претенденты правомерно допущены к участию в торгах, что в свою очередь не повлияло на итоги торгов и права заявителя.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Гранд плюс» от 10.04.2015г. на действия ООО «Промэксперт» - организатора торгов при продаже заложенного имущества должника – ООО «Пищевик» по средством публичного предложения в рамках дела о банкротстве обоснованной в части не размещения проекта договора купли-продажи имущества в соответствии с требованиями Закона о банкротстве, установления требований представлять документы, не предусмотренные Законом о банкротстве.
2. Признать организатора торгов ООО «Промэксперт» нарушившим абз.18 п.10 ст. 110 Закона о банкротстве при не размещении проекта договора купли-продажи имущества, не повлиявшим на итоги торгов, поскольку отсутствие проекта договора купли-продажи имущества не препятствовало подачи заявки ООО «Гранд плюс» на участие в торгах.
3. Признать организатора торгов ООО «Промэксперт» нарушившим п.11 ст.110 Закона о банкротстве и п. 4.3. Порядка от 15.02.2010г. № 54 при установлении в извещении о проведении вышеуказанных торгов требований к представлению документов в составе заявки, не предусмотренных Законом о банкротстве, не повлиявшим на итоги торгов, поскольку заявитель ООО «Гранд плюс» признан участником торгов, принял участие в торгах, кроме того претенденты допущены к участию в торгах в соответствии с Законом о банкротстве, а также отсутствуют претенденты, которым отказано в допуске к участию в торгах по основанию отсутствия документов, не предусмотренных Законом о банкротстве.

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

Председатель Комиссии <...>

Заместитель председателя

•

Члены Комиссии:<...>