

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

АО «МСУ-93»

Резолютивная часть решения оглашена «26» октября 2015

В полном объеме решение изготовлено «27» октября 2015 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы АО «МСУ-93»

В отсутствие представителя АО «МСУ-93» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В отсутствие представителя ООО «Глобал Инвест» (далее – Организатор торгов), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В отсутствие представителя ООО «Балтийская электронная площадка» (далее – Оператор электронной площадки), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В отсутствие представителя Шматала А.В. (далее – Конкурсный управляющий ЗАО «Строительная компания АРС-Центр»), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу АО «МСУ-93» (вх. от 15.10.2015 № 22236) на действия Организатора торгов – ООО «Глобал Инвест» и Конкурсного управляющего – ЗАО «Строительная компания АРС-Центр» Шматала А.В. при проведении торгов посредством аукциона по продаже имущества должника ЗАО «Строительная компания «АРС-Центр» (извещение размещено на сайте <http://www.berspb.ru>, номер публичного предложения №0003504, лот №1, №2) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №0003504 о проведении аукциона размещено на сайте электронной площадки <http://www.berspb.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом аукциона являются:

Лот №1: Помещение, назначение: нежилое, площадь 489,1 кв. м., адрес: Москва, Нащокинский пер., д. 12, стр. 1, кадастровый номер <...> :01:0001048:2272.

Лот №2: Часть здания, назначение: офис, площадь 383,3 кв. м., адрес: Москва, Нащокинский пер., д. 12/15, стр. 1, кадастровый номер <...> :01:0001048:2210. Лот №1 находится в залоге у ООО «Технострой» на основании договора об ипотеке №3/2610/7417.

Начальная цена по лоту №1 лота составляет 283 176 000 руб.

Начальная цена по лоту №2 лота составляет 277 470 000 руб.

Шаг аукциона составляет 5% от начальной цены по лоту, указываемой в сообщении о проведении торгов.

Размер задатка составляет 20% от начальной цены лота.

Заявки принимаются с 09:00 31.08.2015 г. до 16:00 02.10.2015 г. по адресу электронной площадки.

Проведение торгов состоится 02.10.2015 г. в 17:00.

Согласно протоколу о результатах подведения открытых торгов по лоту №1, №2 от 07.10.2015 торги признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов в части опубликования недостоверной информации относительно залогодержателя имущества, неверной формы определения торгов, а также отсутствия в сообщениях о проведении торгов следующей информации:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия,
- порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме представления предложений о цене предприятия;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- номер контактного телефона организаторе торгов;

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, письменных пояснений Организатора торгов и норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения открытого аукциона по продаже залогового имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. № 54 «Об утверждении порядка 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 электронных площадок установленным требованиям» (далее – Порядок).

Согласно [пункту 3 статьи 139](#) Закона о несостоятельности продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 3 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей [статьей](#).

[Пунктом 10 статьи 110](#) Закона о несостоятельности предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Заявитель указывает, что в информационном сообщении о проведении торгов, не указаны такие сведения о предприятии, как: дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости, нумерация этажей, описание помещения в пределах этажа.

[Абзацем 2 пункта 10 статьи 110](#) Закона о несостоятельности предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления. При этом законодательство не содержит требований о детальном описании каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе. В то же время излишнее описание имущества выставленного на торги напрямую влияет на стоимость опубликования сведений о торгах в официальных источниках, а увеличение затрат на проведение торгов влечет уменьшение размера удовлетворения требований конкурсных кредиторов.

В соответствии с требованиями [пункта 10 статьи 110](#) Закона о несостоятельности Организатором торгов был опубликован перечень реализуемого имущества, а также характеристики этого имущества, включающие наименование имущества, адрес места нахождения имущества, кадастровый номер <...> площадь и назначение реализуемых объектов недвижимости. При этом недостаточность каких-либо сведений для принятия претендентом решения об участии в торгах компенсировалась возможностью детального ознакомления с имуществом.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС установлено, что в сообщении, в числе прочего, также указано, что торги проводятся посредством электронной площадки ООО «Балтийская электронная площадка», на официальном сайте которой можно получить информацию об имуществе, ознакомиться с проектом договора купли-продажи имущества, можно направить запрос на адрес электронной почты организатора торгов и получить информацию, а кроме того, всю информацию о торгах и характеристиках имущества можно получить по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 12 А.

По смыслу пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о торгах указывается лишь на перечень сведений, которые должны содержаться в публикации. Соответственно, в каждом конкретном случае организатор торгов сам определяет, достаточно ли данной информации для потенциальных участников торгов

Таким образом, следует признать, что осуществленная публикация с указанием на несколько способов более подробно ознакомиться с характеристиками имущества не влечет каких-либо негативных последствий для потенциальных покупателей, поскольку они могли воспользоваться соответствующей информацией, ознакомившись с ней на сайте, обратившись по указанному адресу, а также обратившись к организатору торгов по электронной почте.

Заявителем не представлены документы, подтверждающие факт непредставления возможности ознакомиться с имуществом. Каких-либо конкретных доказательств того, что Заявитель, обратившись к Организатору торгов по указанным в сообщении адресам, был лишен возможности ознакомиться с условиями продажи и характеристиками имущества должника, либо ему было в этом отказано, в

материалах жалобы нет.

В силу [пункта 7 статьи 110](#) Закона о несостоятельности 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).

В сообщении, опубликованном в газете «Коммерсант» №157 от 29.08.2015 указано, что Организатор торгов объявляет о проведении повторных открытых торгов в форме аукциона по лоту №1, лоту №2, открытых по составу участников, **с открытой формой представления предложений о цене имущества** ЗАО «Строительная компания «АРС-Центр», аналогичная информация указана также на сайте электронной площадки, таким образом, довод Заявителя о непредставлении сведений о форме подачи предложений о цене не находит своего подтверждения.

В сообщении указанном на электронной площадке указан телефон Организатора торгов: 2738810. Заявителем **документов**, подтверждающих факт, того, что обратившись к Организатору торгов по указанному в сообщении телефону не возможно было дозвониться и тем самым он был лишен возможности ознакомиться с условиями продажи и характеристиками имущества должника, **не представлено**, Комиссией не установлено.

В отношении неуказания в сообщении даты, времени и места подведения результатов торгов, Комиссия установила, что в сообщении прямо указано на то, что регламент проведения торгов размещен на официальном сайте оператора электронной площадки [www.berspb.ru](http://www.berspb.ru) (далее – Регламент).

В сообщении о проведении вышеуказанных торгов указано что данное имущество находится в залоге у ООО «Технострой».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2015 по делу №А40-114979/12 установлено, что имущество находится в залоге у ОАО «Сбербанк России». 07.09.2015 Определением Арбитражного суда города Москвы по вышеуказанному делу исправлена опечатка, и определено что имущество находится в залоге и у ОАО «Сбербанк России» и у ООО «Технострой». Таким образом, представляется возможным сделать вывод о том, что Организатором торгов указаны не полные сведения относительно залогодержателя.

В отчете об оценке имущества от 06.03.2015 регистрационный №3, опубликованного в ЕФРСБ, указано, что «совместно помещения представляют собой отдельно стоящее 2 этажное нежилое здание общей площадью 872,4 кв.м и площадью застройки 539 кв.м, **являющееся памятником архитектуры**». Здание двухэтажного с подвалом особняка находится на первой линии Гоголевского бульвара, в трех минутах ходьбы от станции метро «Кропоткинская». **Здание относится к объектам**

## **культурного наследия Москвы (жилой дом З.И. Рясковской – А.П. Ермолова).**

Пунктом 4 статьи 110 Закона о несостоятельности предусмотрено, что продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном названным Законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В случае продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Конкурс по продаже предприятия, в состав которого входит объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества для продажи объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации путем проведения конкурса. Договор купли-продажи такого предприятия должен соответствовать требованиям к договору купли-продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установленным законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества.

При таких обстоятельствах Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения рассматриваемых торгов, предусмотренный пунктом 4 статьи 110 Закона о несостоятельности, в части выбора не соответствующей формы проведения торгов.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу АО «МСУ-93» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – ООО «Глобал Инвест» нарушение части 4 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. В связи с тем, допущенные нарушения являются не существенными и не

оказали значительного влияния на результаты торгов предписание не выдавать.