

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

АО «Банк Интеза»

Резолютивная часть решения оглашена «30» апреля 2019

В полном объеме решение изготовлено «08» мая 2019  
Санкт-Петербург

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) по рассмотрению жалобы АО «Банк Интеза» в составе:

ВрИО заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей АО «Банк Интеза» (далее - Заявитель)

В присутствии представителя Конкурсного управляющего (далее – Организатор торгов)

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 жалобы АО «Банк Интеза» (вх. №10922/19 от 11.04.2019) на действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего при организации и проведении торгов в форме конкурса по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>, №3625181, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 3625181, опубликовано на сайте Единого федерального ресурса сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) <https://bankrot.fedresurs.ru/>, (далее – сайт торгов) и на сайте электронной площадки Фабрикант (№ 3001).

Предметом открытых торгов является имущество должника: Лот №1:

1. 4-этажное нежилое здание главного производственного корпуса общей площадью 8.568 кв.м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, г.Петергоф, ул.Фабричная, д. 1, лит.О, кадастровый номер <...> :40:19201:11:7. Данный объект является объектом культурного наследия федерального значения.

Согласно выписке из ЕГРП от 17.12.2013 № 78-00-4001/5003/2013-7973 объекту присвоен новый кадастровый номер <...> :40:0019201:1009;

2. 3-этажное нежилое здание корпуса манометров общей площадью 1.980,8 кв.м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, г.Петергоф, ул.Фабричная, д.1, лит.И, кадастровый номер <...> :40:19201:11:6, обременено обязательствами по сохранению объекта культурного наследия, объекту присвоен новый кадастровый номер <...> :40:0019201:1014;

3. 3-этажное нежилое здание административного корпуса общей площадью 2.277,2 кв.м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, г.Петергоф, ул.Фабричная, д.1, лит.А, кадастровый номер <...> :40:19201:11:2, обременено обязательствами по сохранению объекта культурного наследия, объекту присвоен новый кадастровый номер <...> :40:0019201:1010;

4. 1-этажное нежилое здание насосной канализационной станции общей площадью 16,3 кв.м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, г.Петергоф, ул.Фабричная, д.1, лит.П, кадастровый номер <...> :40:19201:11:8, объекту присвоен новый кадастровый номер <...> :40:0019201:1008;

5. 1-этажное нежилое здание корпуса литьевого участка общей площадью 1.075,7 кв.м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, г.Петергоф, ул.Фабричная, д.1, лит.Н, кадастровый номер <...> :40:19201:11:5, обременено обязательствами по сохранению объекта культурного наследия, объекту присвоен новый кадастровый номер <...> :40:0019201:1011;

6. 1-этажное нежилое здание трансформаторной подстанции общей

площадью 124,6 кв.м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, г.Петергоф, ул.Фабричная, д.1, лит.Р, кадастровый номер <...> :40:19201:11:1, объекту присвоен новый кадастровый номер <...> :40:0019201:1012;

7. право аренды земельного участка площадью 27.450 кв.м, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, г.Петродворец, ул.Фабричная, д.1, лит.А2, кадастровый номер <...> :40:19201:11, из состава земель населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения промышленных объектов,

Срок аренды с 11.12.2008 по 10.09.2052.

Начальная цена лота: 95.440.000 руб.

В жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов, на сайте ЕФРСБ и на сайте электронной площадки не опубликована информация в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности, а также, на сайте ЕФРСБ не опубликован проект договора купли-продажи и договор о задатке. Вместе с тем Заявитель поясняет, что договор о задатке размещенный на сайте электронной площадки противоречит требованиям действующего законодательства.

Организатор торгов согласился с доводом жалобы об отсутствии проекта договора купли-продажи и договора о задатке на сайте ЕФРСБ, против остальных доводов Организатор торгов возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства,

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиям к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и

признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок).

Положениями статьи 110 Закона о банкротстве установлены общие правила продажи предприятия должника во внешнем управлении, при этом пункты 3 - 19 данной статьи применяются к продаже имущества должника в конкурсном производстве (пункт 3 статьи 111, пункт 3 статьи 139 Закона о банкротстве).

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны также 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.

При формировании сообщения о продаже предприятия арбитражный управляющий не просто копирует в полном объеме пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве, а применительно к конкретной ситуации индивидуализирует особенности процедуры и проведения каждого отдельных торгов.

Так, пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусматривает выбор и уточнение конкурсным управляющим сведений, которые должны быть в сообщении о продаже предприятия в зависимости от конкретных фактических обстоятельств. Величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") указывается в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия.

Согласно абзацу второму пункта 13 статьи 110 Закона о банкротстве аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере от пяти до десяти процентов начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

Комиссией установлено, что Организатором торгов ни на сайте электронной площадки, ни на сайте ЕФРСБ не указана величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона"), что является нарушением абзаца 9 пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

На сайте электронной площадки и на сайте ЕФРСБ указано, что победителем торгов признается участник, предложивший наибольшую цену лота и выполнивший все требования, указанные в положении о торгах. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене имущества Должника не ниже установленной начальной цены имущества Должника, договор купли-продажи заключается организатором с этим участником в соответствии с представленным им предложением о цене имущества. В течение пяти рабочих дней с момента подписания протокола торгов к/у направляет победителю

торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора купли-продажи.

Таким образом довод Заявителя о не опубликовании порядка и критерия выявления победителя торгов не находит своего подтверждения.

На сайте ЕФРСБ опубликовано, что информацию об условиях, порядке проведения торгов, выставленном на торги имуществе можно получить по тел.: 8(921)4154489 и адресу эл. почты: 4154489@gmail.com., а также опубликован почтовый адрес - 198328, Санкт-Петербург, а/я 77.

На сайте электронной площадки опубликована аналогичная информация за исключением номера контактного телефона.

Однако, отсутствие контактного телефона Организатора торгов в сообщении на электронные площадки не нарушает права Заявителя, так как у него имелась возможность связаться с Организатором торгов посредством электронной почты.

Согласно абзацу 14 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе: сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи.

На электронной площадке указано, что оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати рабочих дней со дня подписания этого договора на расчетный счет должника: ЗАО «Кавалькада», ИНН 7819307196, КПП 781901001, р/с 40702810855040016311, в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

Вместе с тем, на сайте ЕФРСБ указано, что плата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати рабочих дней со дня подписания этого договора на расчетный счет должника.

Банковские реквизиты содержатся лишь в проекте договора купли-продажи, являющегося приложением к сообщению. При этом непосредственно файл проекта договора купли-продажи на сайте ЕФРСБ отсутствует.

Таким образом довод Заявителя о не опубликовании на сайте ЕФРСБ сроков платежей, реквизитов счетов, на которые вносятся платежи обоснован.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о несостоятельности установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться 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.

Комиссией установлено, что в сообщении на сайте ЕФРСБ отсутствует проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

Представитель Организатора торгов с данным доводом Заявителя согласился, таким образом, довод – обоснован.

Также Организатор торгов пояснил, что на электронной площадке размещена неправильная редакция договора о задатке.

Вместе с тем, представитель Организатора торгов пояснил, что, выявив данные нарушения Организатором торгов было принято решение об отмене торгов. Сообщение об отмене торгов на сайте ЕФРСБ опубликовано 22.04.2019.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) организатор торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса. В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Таким образом, нормы статьи 448 ГК РФ о праве организатора торгов на отказ от их проведения должны применяться с учетом специфики конкретной формы торгов. В отношении аукциона или конкурса дата их проведения заранее известна и до этой даты никто из участников торгов не может достоверно прогнозировать результат.

Следовательно, в случае отказа от проведения торгов в форме аукциона, протокол подведения итогов не составляется в виду отмены торгов. Единственным правовым последствием нарушения срока отмены торгов является возмещение понесенного реального

ущерба.

Комиссией установлено, что на момент отмены торгов, не было подано ни одной заявки, таким образом не нарушены интересы потенциальных участников торгов. Также комиссия отмечает, что Заявитель является кредитором, а не потенциальным участником обжалуемых торгов, следовательно, оспариваемые действия Организатора торгов не затрагивают прав и законных интересов Заявителя.

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 «Банкт Интеза» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности.
3. Предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.