

РЕШЕНИЕ № Т03-108/14

02.04.2014

Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению жалобы <.....>, созданная приказом от 31.03.2014 № 109 (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России), в составе:

Председатель Комиссии:

Васильев Д.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

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

Поленов А.В. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

в присутствии:

представителя организатора торгов - ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» - Кононовой Л.В. по доверенности,

заявителя,

представителя лица, подавшего заявку на участие в торгах, ООО «Внутреннее Техоснащение Емкостей» - Паниотова Р.И. 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 <...> (вх.№ 5619 от 25.03.2014, далее – заявитель) на действия организатора торгов ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга" при проведении аукциона с открытой формой подачи предложений по продаже комплекса зданий с правом аренды земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чугунная д. 2, принадлежащих ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод» (далее - торги), документы и сведения по торгам, заслушав пояснения представителя организатора торгов,

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» 21.07.2013 (далее - Положение).

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 между Конкурсным управляющим и ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга" был заключен договор поручения от 11.02.2014 № Фао-65/2014 (далее - Договор поручения), в соответствии с которым ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга" (далее – организатор торгов) 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 15.02.2014 № 26 (стр. 61) сообщение № 78030078344, в газете «Ведомости» от 14.02.2014 № 25 (3529) (стр. 15), в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на электронной площадке <https://bankruptcy.lot-online.ru> (код лота РАД-49846).

Дата начала приема заявок на участие: 17.02.2014.

Дата окончания представления заявок на участие: 26.03.2014 в 15:00 (время московское).

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 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), Положением и регламентом электронной площадки.

В жалобе обжалуются действия организатора торгов 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;
- отсутствие надлежащего порядка ознакомления с имуществом, отсутствие возможности связаться с контактным лицом организатора торгов по телефону указанному в извещении;
- отсутствие в сообщении о проведении торгов требования к оформлению заявки в произвольной форме и на русском языке;
- неуказание в протоколе о недопуске к участию в торгах заявителя обоснования причин недопуска.

Представитель организатора торгов представил документы по торгам, заявки, с доводами жалобы не согласился по основаниям, изложенным в письменном возражении на жалобу (вх.№6129 от 01.04.2014).

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

1. 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.

В сообщении о проведении торгов № 78030078344, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на электронной площадке <https://bankruptcy.lot-online.ru> (код лота РАД-49846) (далее – опубликованные сведения по продаже имущества), в качестве «сведений об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества» - фактически указаны только лишь сведения позволяющие идентифицировать объект недвижимого имущества предназначенный для продажи. Такой объем сведений является минимально необходимым

(достаточным) для включения их в договор с целью идентификации объектов продажи.

При этом непосредственно сведения об имуществе (предприятии), его физических свойствах, которые имеют специфику, влияющую на результат принятия решения об участии в торгах (износ, устаревание, состояние), в опубликованных сведениях по продаже имущества отсутствуют.

В соответствии с п. 14 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом.

Кроме того положения пункта 2 статьи 129 и пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве в редакции Федерального закона от 28.07.2012 N 144-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" предусматривают обязанность арбитражного управляющего включить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах инвентаризации имущества должника в течение трех рабочих дней с даты ее окончания; а также сведения об отчете об оценке в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме.

Как установлено Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не содержит отчета об оценке имущества должника.

Включение конкурсным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве отчета об оценке имущества должника направлено на получение потенциальными участниками торгов полной информации о имуществе должника, выставленного на продажу и привлечению к торгам большего числа участников.

Требование Закона о банкротстве о продаже имущества банкротов на торгах направлено на получение максимальной цены за имущество и привлечение максимального количества участников торгов.

Неуказание сведений об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, 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.

Таким образом, в условиях отсутствия опубликованного в установленном порядке отчета об оценке, недостаточный объем информации об имуществе в сообщении о продаже имущества, является нарушением п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве и нарушает процедуру торгов.

2. Довод жалобы, в части сокращения срока принятия решения для подготовки

документации и отправки заявки на участие в торгах является несостоятельным по следующим основаниям.

При продаже имущества должника посредством открытого аукциона сообщение о проведении торгов должно содержать сведения, предусмотренные п.10 [ст.110](#) Закона о банкротстве, в том числе сведения о размере задатка, сроках и порядке внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Согласно опубликованным сведениям по продаже имущества срок приема заявок на участие в торгах установлен с 17.02.2014 до 26.03.2014, определение участников торгов - 26.03.2014. При этом задаток должен поступить на счет Организатора торгов не позднее 25.03.2014.

В соответствии ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

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 объявления о проведении торгов.

Таким образом, установленный организатором торгов, срок приема заявок в течении тридцати семи дней соответствует требованиям действующего законодательства и позволяет принять решение для внесения задатка и отправки заявки на участие в торгах.

3. Довод жалобы в части отсутствия в опубликованных сведениях по продаже имущества надлежащего порядка ознакомления с имуществом является обоснованным в связи со следующим.

В силу требований ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, **порядок ознакомления с предприятием.**

Фактически в опубликованных сведениях по продаже имущества указано в качестве порядка ознакомления с имуществом: «Ознакомление с лотом и документами в течение срока подачи заявок, т. (812) 334 4765». Указанный порядок ознакомления с предприятием не содержит условий возможности осмотра указанного имущества без заблаговременного согласования с организатором торгов, ставит в зависимость возможность ознакомления от волеизъявления организатора торгов, не представляет потенциальным участникам гарантированной возможности ознакомиться с имуществом должника в определенные дни и время.

Кроме того, фраза: «Ознакомление с лотом и документами в течение срока подачи заявок, т. (812) 334 4765», **собственно порядка ознакомления с имуществом должника не содержит.**

Устанавливая такой «порядок ознакомления с имуществом», организатор торгов ставит потенциальных участников в положение, при котором они фактически

лишены возможности доказать, что им не была представлена возможность ознакомления с имуществом.

Так же, указанный «порядок ознакомления с имуществом» в сочетании с недостаточностью информации об имуществе – ставит в преимущественное положение тех, кто осуществляет деятельность (проживает) по месту проведения торгов, а участников проживающим в других регионах в худшие (дискриминационные) условия.

Кроме того, отсутствие надлежащего порядка ознакомления препятствует принятию решения о максимальной сумме, которую участники торгов готовы заплатить и препятствует самой цели торгов – продажи предприятия по максимальной цене.

Таким образом, действия (бездействия) организатора торгов могли привести к ограничению конкуренции, поскольку потенциальные участники торгов не имели возможности надлежащим образом ознакомиться с имуществом выставленным на торги, после чего принять решение об участии (либо не участии) в этих торгах. Это также создает преимущественные условия тем участникам кто в силу тех или иных обстоятельств сумел достаточно ознакомиться с имуществом.

Действия организатора торгов по неустановлению порядка ознакомления с имуществом нарушают ч.10 ст.110 Закона о банкротстве и установленный порядок торгов.

4. Довод жалобы в части отсутствия в сообщении о проведении торгов требования к оформлению заявки в произвольной форме и на русском языке является несостоятельным по следующим основаниям.

Согласно п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

5. По доводу заявителя в части отсутствия в протоколе об определении участников торгов обоснования причины отказа, установлено следующее:

В связи с тем, что данные торги проходили в соответствии и на основании порядка предусмотренного Законом о банкротстве, отсутствие подтверждения поступления задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов, является основанием для отказа в допуске к участию в торгах (п.12 ст.110 Закона о банкротстве).

Протокол от 27.03.2014 составленный организатором торгов содержит основание для отказа в допуске <...> к участию в торгах, а именно: «Не поступление задатка на указанный в сообщении о проведении торгов счет на дату указанную в сообщении о торгах». Также на заседании Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России заявителем не представлено доказательств внесения и поступления

задатка на дату составления протокола об определении участников торгов.

Таким образом, протокол об определении участников торгов содержит причину отказа в допуске заявки <.....>, однако формулировка отказа в допуске не соответствует п.12 ст.110 Закона о банкротстве.

6. Также Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России установлены иные нарушения порядка организации и проведения торгов.

Так, согласно ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве и п.3.4 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 № 54, к заявке организатора торгов на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой [ПОДПИСЬЮ](#) организатора торгов договор о задатке и проект договора купли-продажи имущества (предприятия) должника. Эти документы также публикуются на сайте электронной площадки вместе с материалами, содержащими информацию о соответствующих торгах.

Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России установлено, что на сайте электронной площадки размещен проект договора не относящийся к продаже имущества должника ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод». Размещенный проект договора в п.3.2 содержит указание о продаже недвижимого имущества ООО «Шпалерная 1».

Каких-либо указаний на имущество должника ОАО «ПТМЗ» проект договора не содержит. Также проект договора не содержит перечня имущества, подлежащего продаже, наименования и реквизитов продавца, сведений об обременении либо их отсутствии и не подписан ЭЦП организатора торгов.

Таким образом, 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, что является нарушением процедуры данного вида торгов.

На основании изложенного, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России в действиях организатора торгов при проведении торгов выявила нарушения п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, п.3.2, п.3.4 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 № 54, при проведении 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 обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов - ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при организации и проведении аукциона с открытой формой подачи предложений по продаже комплекса зданий с правом аренды земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чугунная д. 2, принадлежащих ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод»:

- нарушение п.10 ст.110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», п.3.2 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54, выразившееся в неопубликовании в сообщении о проведении торгов сведений о характеристиках имущества (предприятия) должника, выставляемого на торги, его описания, что наряду с установленным порядком ознакомления с имуществом (предприятием) должника влечет нарушение п.14 ст.110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в части необеспечения равного доступа лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов;

- нарушение п.3.4 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54, выразившееся в ненаправлении в адрес электронной площадки проекта договора купли-продажи имущества должника, что привело к неразмещению проекта договора купли-продажи на электронной площадке.

3. С учетом выявленных нарушений порядка организации и проведения торгов, выдать организатору торгов - ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона с открытой формой подачи предложений по продаже комплекса зданий с правом аренды земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чугунная д. 2, принадлежащих ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод», путем отмены протоколов, составленных в ходе проведения аукциона, внесения изменений в сообщение о проведении аукциона, размещения проекта договора купли-продажи на электронной площадке и продления срока приема заявок.

Председатель Комиссии

Д.В. Васильев

Члены Комиссии

Е.И. Асташенкова

А.В. Поленов

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

- [reshenie t03-108-14.docx](#)