

по делу № 1-00-886/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.05.2018 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее — Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия),

рассмотрев жалобу ООО Юридическое агентство «Правовой эксперт» (далее также — Заявитель, Общество) на действия организатора торгов — ООО «Бизнес Лига» (далее также — Организатор торгов), Конкурсного управляющего Куранова А.И. (далее также — Конкурсный управляющий) при проведении открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино», (сообщения №№ 2573880, 2603192, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего при проведении Торгов.

По мнению Общества, нарушение со стороны Организатора торгов и Конкурсного управляющего выразилось:

– в непроведении оценки незавершенного объекта строительства, входящего в состав лота № 1;

- в противоречиях в интервалах снижения цены продаваемого имущества в сообщениях в газете «Коммерсантъ» и на сайте электронной торговой площадки;
- в неуказании информации о наличии обременений у реализуемого имущества.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Таким образом Комиссией установлено, что жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 05 июня 2017 года по делу №А66-5379/2016 ЗАО «ТД Кнакер-Мокшино» (далее — Должник) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим Должника утвержден Куранов А.И.

Сообщение о проведении Торгов по продаже имущества Должника опубликовано в печатном издании «Коммерсантъ» (сообщение № 77010132250), на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (сообщение 2573880, далее ЕФРСБ), а также размещено извещение на сайте электронной торговой площадки «ВТБ-центр» (извещение № 691-ОТПП). Предметом торгов в составе единого лота является имущество ЗАО «Торговый дом «Кнакер-Мокшино»: «Здание «Супермаркет» и кафе, назначение: нежилое, общая площадь 3024,2 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тверская область, Конаковский район, Мокшинское сельское поселение, пос. Мокшино, ул. Ленинградская, 12; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь общая 5000 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тверская область, Конаковский район, Мокшинское сельское поселение, дер. Мокшино, ул. Ленинградская, 12, с кадастровым номером 69:15:19:01:01:0079; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство магазина «Сад и огород», общая площадь 5039 кв. м. расположенное по адресу: Россия, Тверская область, Конаковский район, Мокшинское сельское поселение,

д. Мокшино, ул. Ленинградская, д.12, с кадастровым номером 69:15:0190101:0086», начальная стоимость которого составляет 115 167 600 рублей.

Датой окончания подачи заявок на участие в Торгах установлено 21.05.2018.

Относительно довода жалобы Заявителя о неразмещении информации об оценке незавершенного объекта строительства входящего в состав лота, Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Согласно части 5.1 статьи 110 Закона о банкротстве в течение тридцати рабочих дней с даты включения сведений о результатах инвентаризации имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить внешнему управляющему требование о привлечении оценщика с указанием имущества, в отношении которого требуется оценка.

В течение двух месяцев с даты поступления такого требования внешний управляющий обязан обеспечить проведение оценки указанного имущества за счет имущества должника.

В соответствии с частью 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

В настоящем случае Конкурсный управляющий не является организатором торгов. В качестве организатора торгов привлечена специализированная организация— ООО «Бизнес Лига».

Из положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции следует, что в Закона о защите конкуренции антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) организатора торгов.

С учетом изложенного, оценка действий конкурсного управляющего, не выступающего при проведении процедуры торгов в качестве организатора торгов, не относятся к компетенции антимонопольного органа и не подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно тексту жалобы Заявителя, Заказчиком на электронной площадке установлен интервал снижения цены, отличный от того, который установлен в соответствии с Положением о порядке реализации имущества, принадлежащего ЗАО «Торговый дом Кнакер-Мокшино» и переданного в залог Банку «Возрождение» (ПАО), посредством публичного предложения от 26.03.2018 (далее — Положение о реализации имущества должника).

В соответствии с частью 4 статьи 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Пунктом 5.2 Положения о реализации имущества должника установлено, что Организатор торгов обеспечивает публикацию сообщения о проведении торгов не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты размещения в ЕФРСБ данного положения и не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения торгов.

Согласно пункта 9.1 Положения реализации имущества должника срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи, составляет 5 (пять) рабочих дней. В дальнейшем снижение цены происходит каждые 5 (пять) рабочих дней.

Вместе с тем, на сайте электронной торговой площадки размещен иной интервал подачи предложений для участия в Торгах, который составляет 9 рабочих дней для каждого этапа действия предложения о цене.

Согласно письменным возражениям Организатора торгов, им, при размещении публикации о Торгах на сайте электронной торговой площадки «ВТБ-Центр» была обнаружена техническая ошибка в интервалах снижения цены на сайте электронной торговой площадки и сообщениях о проведении Торгов, о чем он сообщил Конкурсному управляющему.

В виду того, что изменение интервалов на электронной площадке могло привести к нарушению сроков, предусмотренных Законом о банкротстве, было принято

решение о внесении изменений в Положение о порядке реализации имущества должника (сообщение на сайте ЕФРСБ от 26.04.2018 № 2656422), а также в сообщениях в газете «Коммерсантъ» (сообщение от 20.04.2018 № 77010134049) и на сайте ЕФРСБ (сообщение от 09.04.2018 № 2603192).

Пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их Организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего закона, то есть в газете «Коммерсантъ» и ЕФРСБ.

Согласно статье 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и публикуются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом (газета Коммерсантъ).

Пунктом 6 указанной статьи предусмотрено, что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию подлежат сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов.

Кроме того, согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица.

В этой связи, наличие противоречивой информации в двух информационных источниках может привести к ограничению круга возможных покупателей и отсутствия спроса на приобретение имущественного комплекса на Торгах. Данные действия создают условия для воспрепятствования участия в Торгах неограниченного круга лиц, подачи заявок, так как информация о проведении процедуры должна быть определена точно и подробно.

Таким образом, в действия Организатора торгов установлено нарушение положений законодательства о банкротстве.

Относительно довода жалобы Заявителя о нераскрытии информации о существующих обременениях у реализуемого на Торгах имущества Комиссия установила следующее.

Абзацем 2 части 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления. При этом, сведения об описании объекта должны быть достоверными и индивидуально определенными, а также подтверждены правоустанавливающими документами. В противном случае, недостоверное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании, что может повлечь ограничение круга потенциальных покупателей.

По смыслу данной нормы описание предмета торгов должно включать в себя все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки, а тем более такие, которые невозможно установить при осмотре реализуемого имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) в отношении части имущества, входящего в состав лота установлены обременения в виде Аренды (запись ЕГРН № 69-69-01/037/2012-201 от 17.07.2012, № 69-69-01/037/2012-202 от 17.07.2012)

Вместе с тем, в сообщениях, размещенных на сайте ЕФРСБ и газете «Коммерсантъ» информация о наличии обременений в отношении объекта Торгов не наличествует.

Вместе с тем, Комиссия пришла к выводу, что сведения о реализуемом имуществе/предприятии не позволяют заинтересованным лицам в полной мере реализовать свое право на получение полной и достоверной информации о предмете торгов. Не включение в сообщение о проведении Конкурса сведений о зарегистрированном праве аренды вводит потенциальных участников торгов в заблуждение относительно обременений, имеющих в отношении имущества.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу о нераскрытии Организатором торгов в сообщении о проведении Конкурса полных, достоверных сведений о реализуемом имуществе.

Комиссия руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части наличия разночтений в интервалах снижения цены реализуемого на Торгах имущества и нераскрытии информации

о существующих обременениях, в остальной части оставить без рассмотрения.

2. Установить в действиях Заказчика нарушение частей 9, 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Заказчику обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-886/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

16.05.2018 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее — Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия),

руководствуясь пунктом 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 16.05.2018 по делу № 1-00-886/77-18,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Бизнес Лига» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино», (сообщения №№ 2573880, 2603192, далее — Торги), а именно:

1.

1.

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов.

2. Организатору торгов вернуть всем участникам ранее поданные заявки на участие в Торгах с указанием о возможности повторной подачи заявки.
3. Организатору торгов внести изменения в сообщения с учётом решения Комиссии от 16.05.2018 по делу № 1-00-886/77-18.
4. Организатору торгов назначить новые даты проведения Торгов в соответствии с Положением о порядке реализации имущества, принадлежащего ЗАО «Торговый дом Кнакер-Мокшино» и переданного в залог Банку «Возрождение» (ПАО), посредством публичного предложения от 26.03.2018.
5. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях в ЕФРСБ и газете «Коммерсантъ».
6. Организатору торгов разместить в ЕФРСБ информацию о новой дате окончания срока подачи заявок на участие в Торгах, новой дате рассмотрения заявок на участие в Торгах и подведения итогов Торгов.
7. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 19.11.2018.
8. Организатору продажи о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 26.11.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.
 1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
 2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.