РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-94/2021

25 января 2021 г. г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу ОАО «Нитон» на действия организатора торгов, оператора электронной площадки ООО «РЭТС» при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «СПП-«Термотепс»,

в присутствии: представителя ООО «РЭТС» - <...> (по доверенности);

в присутствии: представителя заинтересованного лица – АО «ИНЖЭК» - <...> (по доверенности);

в отсутствие: представителя ОАО «Нитон», надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу;

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ОАО «Нитон» (вх. № 23685э от 29.12.2020г.) на действия организатора торгов, оператора электронной площадки ООО «РЭТС» при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «СПП-«Термотепс».

Заявитель сообщает следующее.

Начальная цена продажи имущества на торгах, а также информация об имуществе не соответствует начальной цене продажи имущества и информации о нем, установленными Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс», утв. Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.06.2014 г. по делу № А40-175314/09-78-979 «Б».

Данным Положением была установлена следующая начальная продажная цена реализации спорного имущества и следующие кадастровые номера имущества:

- отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью **4902,2** кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу, г. Екатеринбург,

ул.Автомагистральная, **39, литер М,** кадастровый номер объекта **66:41:0:0:1\6772\М\21 — 54 230 000** руб. (в торгах **лот № 5);**

- отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул.Автомагистральная, 39, **литер** 3, кадастровый номер объекта **66:01/01:00:05:39:111\6772\3\21** -**11 490 000** руб. (в торгах **лот №6**);
- отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью **1417,4** кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул.Автомагистральная, 39, **литер Д,** кадастровый номер объекта **66:41:0:0:1\6772\Д\21 -18 550 000** руб. (в торгах **лот № 7).**

В то же время согласно объявлению о проведении торгов из сообщения в ЕФРСБ №5607458 от 14.10.2020 начальная цена продажи имущества и кадастровые номера имущества обозначены следующим образом:

- Лот **№ 5** отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 4902,2 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, **литер М,** кадастровый номер **66:41:0204038:54** - цена **48 807 000,00** руб.;
- **Лот** №6 отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, **ул.** Автомагистральная,

д.39, литер 3, кадастровый номер 66:41:0204038:3309 - цена 10 341 000,00 руб.;

- Лот №7 отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1417,4 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46 - цена 16 695 000,00 руб.

Таким образом, начальная цена продажи имущества на торгах оказалась гораздо ниже, чем было установлено Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс».

При этом, какие-либо изменения в данное Положение ни собранием кредиторов, ни комитетом кредиторов, ни судом не вносились и не утверждались (вопреки данным по торгам на электронной площадке для совершения юридически значимых действий Россия ОнЛайн). Согласно сообщений о результатах проведения собрания/ комитета кредиторов из ЕФРСБ, собрания/ комитеты кредиторов должника ЗАО «СПП - «Термостепс» после утверждения данного Положения проводились либо по иным вопросам, либо не состоялись ввиду отсутствия кворума.

Что касается кадастровых номеров выставленного на торги имущества, то данные имущества, аналогичные указанным в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс», на основании которого проводились торги, указаны и в договоре об организации торгов № 2Т-СПП от 09.09.2020 г. между ЗАО «СПП - «Термосгепс» в лице конкурсного управляющего <...> и ООО «РЭТС», на основании которого организатор торгов проводил торги.

Однако, как указано выше, на электронной площадке указаны иные кадастровые

номера выставляемых на продажу лотов №№ 5-7.

Абз.7 п. 1.1 ст.139 Закона о банкротстве установлено, что порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на **реализацию имущества** должника **по наиболее высокой цене** и должны **обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей. В** силу п.2 этой же статьи в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или **в** комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Согласно п.6 ст.110 Закона о банкротстве **начальная цена продажи определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов** с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Учитывая изложенное, продажа имущества должника производится на основании положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, при этом вносить изменение в данное положение полномочны только собрание кредиторов или комитет кредиторов.

Кроме того, согласно п.8 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов не участвует в утверждении положения о продаже имущества.

Сообщение о проводимых торгах содержит противоречивые сведения о форме представления предложений о цене. Форма проведения торгов противоречит закону.

Так, в сообщении о проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «СПП- «Термостепс» посредством публичного предложения (сообщение № 5607458 от 14.10.2020 в ЕФРСБ) в разделе «Форма подачи предложения о цене» обозначено **«открытая».** В то же время в тексте организатор торгов «сообщает о проведении торгов посредством публичного предложения с **закрытой формой предложений** по продаже в электронной форме на электронной площадке «Россия Онлайн», что и имело место по факту.

Согласно п .1.1 договора об организации торгов № 2Т-СПП от 09.09.2020 г. между ЗАО «СПП - «Термостепс» в лице конкурсного управляющего <...> и ООО «РЭТС», торги должны были проводиться **в форме открытого по составу участников аукциона, а также в форме публичного предложения,** что также не соответствовало проведенным торгам, а также требованию закона.

Так, согласно п.3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном п.п.3-19 ст. 110 и п.3 ст.111 этого закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с п.4 ст. 110 Закона о банкротстве продажа имущества

осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов **в форме аукциона,** за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса. Продажа имущества осуществляется путем проведения **открытых торгов,** за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу.

В силу абз.1 п.4 ст. 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Таким образом, по смыслу данных норм закона **впервые проводимые торги по продажи имущества должника могут проводиться только в форме открытого аукциона.** Данные торги повторными не являются, поскольку предыдущие торги по продаже лотов №№ 5-7 признаны судом недействительными.

Организатор торгов - ООО «РЭТС» - не был утвержден собранием/ комитетом кредиторов, т.е, является неуполномоченным лицом для проведения настоящих торгов.

Согласно абз.$1_{т}$ 4 п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Также в силу абз.1 п.8 ст.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.

Таким образом, организатором торгов может выступать только специализированная организация, утвержденная собранием кредиторов или комитетом кредиторов.

Объявление о проведении торгов не было заблаговременно опубликовано в надлежащем издании.

В силу п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества в порядке, установленном статьей 28 настоящего закона.

В соответствии с п.1 ст.28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим законом, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Таким образом, кроме включения в ЕФРСБ, сообщение о продаже подлежит обязательному опубликованию в официальном издании.

Согласно **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. **Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие, в частности, свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов,** правилах работы с использованием такой системы.

Объявление о проведении торгов было включено в ЕФРСБ 14.10.2020 (сообщения № 5607458), т.е. за пять дней до начала торгов — 19.10.2020 г.

Сведений о публикации объявления о проведении торгов по продаже имущества должника по лотам № 5-7, в частности, в газете «Коммерсантъ», заявителю не удалось получить, поскольку данное издание перестало отвечать критерию доступности и стало платным.

Организатор торгов игнорировал заявки на участие **в** торгах, поступившие в предыдущие периоды торгов, до выражения ОАО Химическая компания «Нитон» своего намерения участвовать в торгах и оплаты им задатков. Тем самым **лицу, признанному победителем торгов** - АО «Инженерно-энергетическая компания» - **были созданы** изначально неравные, благоприятные, преимущественные условия для приобретения имущества должника но максимально выгодной для него (низкой) цене.

Так, согласно информации на странице электронной площадки для совершения юридически значимых действий Россия ОнЛайн за шестой период торгов, в период с 24.11.2020 - 9:00 по 01.12.2020 - 8:59 уже была подана заявка по Лоту № 6. Минимальная цена Лота №6 в указанный шестой период торгов составляла **5 170 500,00** руб. Однако никакого рассмотрения этой заявки организатором торгов осуществлено не было.

Поданная заявка была рассмотрена организатором торгов лишь 10Л2.2020 г., в результате чего принято решение о продаже лота №6 признанному победителем торгов АО «Инженерно-энергетическая компания» за меньшую цену **-4 515 000,00** руб.

Тем самым организатором торгов была грубо нарушена норма абз.7 **п.** 1.1 ст. 39 Закона о банкротстве, согласно которой порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на **реализацию имущества** должника **по наиболее высокой цене** и должны **обеспечивать привлечение к**

торгам наибольшего числа потенциальных покупателей, а также норма ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

Протоколы об определении участников открытых торгов и протоколы результатов открытых торгов по продаже имущества ЗАО СПП-Термостепс оформлены в период, противоречащий условиям торгов, содержащимся в сообщении о продаже имущества ЗАО «СПП- «Термостепс».

Согласно абз. 12 п.10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должны содержаться: дата, время и место подведения результатов торгов.

Время и место подведения результатов торгов в сообщении о продаже не указаны вообще. Относительно даты подведения результатов торгов в сообщении четко прописано: **«подведение итогов и определение победителя торгов,** при наличии поданных заявок на участие в торгах, **производится в последний день периода действия цены продажи имущества».**

То есть, даже если лицом, признанным победителем торгов — АО «Инженерно энергетическая компания» - действительно были поданы заявки по всем лотам № 5-7 только в конце 7го периода и оплачен задаток в этот период, протоколы об определении участников открытых торгов и **протоколы результатов открытых торгов по продаже имущества ЗАО СПП-Термостепс согласно условиям торгов должны были быть составлены в последний день седьмого периода торгов, то есть 08.12.2020** г.

Указанные же протоколы были составлены организатором торгов только 10.12.2020, причем сразу после перечисления сумм задатков ОАО Химическая компания «Нитон» для участия в торгах.

Также в своем ответе на запрос заявителя организатор торгов прямо подтвердил, что решение о допуске участника к торгам и признании его победителем по лотам № *5*, 6, 7 было принято им только 10.12.2020 г.

В то время как с 08Л2.2020 в 9.00 начался следующий, последний, период торгов, который должен был продолжаться до 15.12.2020, 8.59. По состоянию на 10.12.2020 г. статус торгов был обозначен как «прием заявок».

Таким образом, в последний день предыдущего, седьмого периода действия цены продажи имущества должника - 08.12.2020 — в соответствии с условиями торгов подведение итогов торгов и определение победителя торгов не производилось. Торги продолжались до того момента, пока 10.12.2020 г. ОАО Химическая компания «Нитон» не внесло задатки для приобретения выставленного на торги имущества.

Как было указано выше, итоги торгов не подводились и в 6-м периоде (24.11.2020, 09:00 - 01.12.2020, 08:59), хотя согласно сведениям, содержащимся на странице электронной площадки для совершения юридически значимых действий Россия ОнЛайн за шестой период торгов, заявка по лоту № 6 имелась уже тогда.

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса

котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1. координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;
2. создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;
3. нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Протоколы результатов открытых торгов по продаже имущества ЗАО СПЛ-Термостепс по лотам № 5-7 от 10.12.2020 г. противоречит закону.

Согласно ч.17 ст. 110 Закона о банкротстве 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.** Организатором же торгов единственный участник - АО «Инженерно-энергетическая компания» - был признан победителем торгов.

Таким образом, в связи с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, порядка определения победителя торгов и проч. нарушениями права и законные интересы ОАО Химическая компания «Нитон» как лица, изъявившего желание на участие в торгах и внесшего задаток для участия в них, были ущемлены и нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения настоящих торгов.

Согласно выписки из ЕГ'РЮЛ на залогодержателя - ООО «Нет долгов» - учредителем данного юридического лица является <...>.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ на организатора торгов - ООО «РЭТС» - директором данного юридического лица является <...>.

Одновременно, согласно определению Арбитражного суда Новосибирской области от 27.07.2020 г. по делу № А45-15536/2017 <...> стал финансовым управляющим в деле о банкротстве должника - <...>, учредителя ООО «Нет долгов» с **27.07.2020** г. — накануне проведения торгов по продаже имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс».

При этом конкурсный управляющий залогодержателя ООО «Нет долгов» <...> и финансовый управляющий <...>—<...> являются членами одного САУ «СРО «ДЕЛО».

В силу п. 8 ст. 10 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.**

Организатором торгов по реализации имущества должника ООО «Нет долгов» (залогодержателя и кредитора по делу о банкротстве ЗАО «СПП - «Термостепс») выступает также ООО «РЭСТ» (объявление о проведении торгов из сообщения № 5425270 от 04.09.2020 в ЕФРСБ.

Договор № 2Т-СПП об организации настоящих торгов заключен между ЗАО «СПП - «Термостепс» в лице конкурсного управляющего <...> и ООО «РЭТС» **09.09.2020** г.

Следовательно, именно залогодержатель ООО «Нет долгов» представил данную кандидатуру организатора торгов. ООО «РЭСТ», так же, как и залогодержатель ООО «Нет долгов», расположены в г. Новосибирске.

Как указывалось выше, торги по продаже имущества должника ЗАО «СПП - «Термосгепс» в отношении этих лотов проводятся не в первый раз. Ранее проведенные торги были признаны арбитражным судом недействительными также в связи с допущенными при их проведении существенными нарушениями закона и прав участвующих в торгах лиц. При этом торги проводила ООО «РАСТР», также расположенная в г. Новосибирске (объявление о проведении торгов из сообщения № 1916318 от 05.07.2017 в ЕФРСБ.

Из совокупности вышеизложенных обстоятельств очевидно, что при проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс» имело место недобросовестное поведение заинтересованных лиц. Так, при проведении настоящих торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс» организатором торгов ООО «РЭТС» были созданы неравные, дискриминационные условия, благоприятные для одного из участников, признанного победителем — АО «Инженерно-энергетическая компания», не позволившие провести объективные и равноправные торги по продаже имущества должника.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов заявителя ОАО Химическая компания «Нитон», который в результате всех вышеуказанных нарушений оказался необоснованно не допущен к участию в публичных торгах. Кроме того, потенциальный участник торгов не может нести бремя ответственности и принимать на себя возможные негативные последствия в случае ошибочных действий как организатора торгов, так и

конкурсного управляющего.

Безусловно, вышеуказанные нарушения также непосредственно затрагивают права и законные интересы заявителя <...> как кредитора по делу о банкротстве ЗАО «СПП - «Термостепс», поскольку не позволили реализовать имущество должника по наиболее высокой цене и не обеспечили привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Жалоба ОАО «Нитон» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Общество с ограниченной ответственностью «РЭТС» представило следующие возражения на жалобу.

Решением Арбитражного суда Москвы от 18 мая 2011 года ЗАО СПП «Термостепс» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден <...>.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.06.2015 года по делу №А40- 175314/09, утвержден конкурсный управляющий ЗАО СПП «Термостепс» <...>.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.06.2014 года по делу №А40- 175314/09, было утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ЗАО СПП «Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет Долгов», установив начальную цену продажи имущества в отношении:

Лот №5 - отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 4902, 2 кв.м., назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер М, кадастровый (или условный) номер объекта 66:41:0:0:1/6772/М/21 - 54 230 000 рублей.

Лот №6 - отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, литер 3, кадастровый (или условный) номер объекта 66:01/01:00:05:39:111\6772\3\21 - 11 490 000 руб.

Лот №7 - отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1417,4 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, литер Д, кадастровый (или условный) номер объекта 66:41:0:0:1\6772\Д\21 - 18 550 000 руб.

07.07.2017 на сайте Коммерсантъ было опубликовано извещение о проведении торгов посредством публичного предложения имущества должника ЗАО «СПП-Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет долгов» (извещение №76010003973). Заявки принимаются с 26.06.2017 по 28.08.2017. Начальная стоимость лота №5 - 48 807 ООО руб., лота №6 - 10 341 000 руб. Торги признаны несостоявшимися, что подтверждается сообщением о результатах торгов №28491170 опубликовано 09.07.2018 на сайте ЕФРСБ. Ввиду признания торгов

несостоявшимися, 31.08.2018г. между ООО «Нет долгов» и ЗАО «СПП-«Термостепс» в лице конкурсного управляющего <...> заключено Соглашение об оставлении кредитором ООО «Нет долгов» за собой имущества ЗАО «СПП- «Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет долгов».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2020 признаны недействительными открытые торги в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП-Термостепс» код торгов SBR013-1707100008 по лоту №5: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 4902,2 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер М, кадастровый номер <...> :41:0204038:54; лоту №6: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер 3, кадастровый номер <...> :41:0204038:3309.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 21.08.2020 года по делу №А40- 175314/09, признаны недействительным соглашение от 31.08.2018г. об оставлении кредитором ООО «Нет долгов» за собой имущества ЗАО «СПП Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет долгов», в части передачи в собственность ООО «Нет долгов» лота № 5: отдельно стоящее строение с пристройками общей площадью 4902,2 кв.м., назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер М, кадастровый номер <...> :41:0204038:54, лота№ 6: отдельно стоящее строение с пристройками общей площадью 1564,1 кв.м., назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер 3, кадастровый номер <...> :41:0204038:3309. Применить последствия недействительности сделки: Восстановить право собственности ЗАО «СПП Термостепс» в отношении лота № 5: отдельно стоящее строение с пристройками общей площадью 4902,2 кв.м., назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер М, кадастровый номер <...> :41:0204038:54, лота № 6: отдельно стоящее строение с пристройками общей площадью 1564,1 кв.м., назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер 3, кадастровый номер <...> :41:0204038:3309. Восстановить задолженность ЗАО «СПП Термостепс» перед ООО «Нет долгов» в сумме 2 365 920,00 руб. как обеспеченную залогом имущества должника.

2017. на сайте Коммерсантъ было опубликовано извещение о проведении торгов посредством публичного предложения имущества должника ЗАО «СПП-Термостепс», находящегося в залоге у ООО «нет долгов» (извещение №76010003973). Торги признаны несостоявшимися, что подтверждается сообщением о результатах торгов №28491170 опубликовано 09.07.2018 на сайте ЕФРСБ. Ввиду признания торгов несостоявшимися, 31.08.2018г. между ООО «Нет долгов» и ЗАО «СПП-«Термостепс» в лице конкурсного управляющего <...> заключено Соглашение об оставлении кредитором ООО «Нет долгов» за собой имущества ЗАО «СПП- «Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет долгов».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2020 признаны недействительными открытые торги в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП-Термостепс» код торгов SBR013-

1707100008 по лоту №7: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1417,4 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 21.08.2020 года по делу №А40- 175314/09, признаны недействительным соглашение от 31.08.2018г. об оставлении кредитором ООО «Нет долгов» за собой имущества ЗАО «СПП Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет долгов», в части передачи в собственность ООО «Нет долгов» лота № 7: отдельно стоящее строение с пристройками общей площадью 1417,4 кв.м., назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46. Применить последствия недействительности сделки: Восстановить право собственности ЗАО «СПП Термостепс» в отношении отдельно стоящего строения с пристройками общей площадью 1417,4 кв.м., назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46

В последующем после признания торгов недействительными и признания недействительным соглашения от 31.08.2018г. об оставлении кредитором ООО «Нет долгов» за собой имущества ЗАО «СПП Термостепс», находящегося в залоге (лот №5-7), и применения последствий недействительности сделки в виде восстановления права собственности за ОАО «СПП-Термостепс», залоговым кредитором ООО «Нет Долгов» были утверждены дополнения в Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ЗАО «СПП-Термостепс» от 03.08.2020 года.

Залоговый кредитор, утверждая положение утвердил следующее дополнения:

«1.5. При реализации имущества должника в случаях, если оно не было продано на торгах в форме аукциона в качестве организатора торгов (далее организатор торгов) выступает привлекаемая для этих целей специализированная организация - ООО «РЭТС»

1. При реализации имущества должника в случаях, если оно не было продано на торгах в форме аукциона торги проводятся в соответствии с нормами действующего законодательства России и условиями настоящего Положения на электронной площадке «Россия Онлайн»

1. При реализации имущества должника в случаях, если оно не было продано на торгах в форме аукциона, опубликование сообщений о продаже имущества осуществляется в порядке, установленном ст. 28, 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Также 05.10.2020 года, были внесены изменения в Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ЗАО «СПП - Термостепс». Указанными положением были внесены следующие изменения:

«изложить п. 5.3.3. в следующей редакции: при продаже имущества Должника посредствам публичного предложения залоговым кредитором устанавливается цена отсечения (минимальная цена продажи), в размере 30 процентов от НПЦ, по достижении которой заявок на приобретение имущества прекращаются.

Изложить п. 5.4. в следующей редакции: В случае если имущество Должника не было продано на торгах посредством публичного предложения, дальнейший порядок реализации имущества определяется собранием кредиторов/комитета кредиторов».

Сообщением № 5607458 ЕФРСБ от 14.10.2020 года, было опубликовано объявление о проведении торгов. Наименование должника ЗАО «СПП-Термостепс». Вид торгов - публичное предложение. Форма подачи предложения о цене - открытая.

Необходимо отметить, что при размещении информации, была допущена опечатка, так как при виде торгов публичное предложение, не может быть открытая форма подачи предложения, так как это прямо противоречит ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», так и п. 1.1.6 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, «Торги с использованием открытой формы представления предложений о цене (кроме торгов посредством публичного предложения) проводятся с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом».

Торги проводились в отношении следующего имущества:

Лот №5 отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 4902,2 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, литер М, кадастровый номер <...> :41:0204038:54. Имущество обременено залогом в пользу - ООО «Нет долгов».

Лот №6 отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, литер 3, кадастровый номер <...> :41:0204038:3309. Имущество обременено залогом в пользу - ООО «Нет долгов».

Лот №7 отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1417,4 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46. Имущество обременено залогом в пользу - ООО «Нет долгов».

При проведении торгов в отношении лота №5 была подана заявка 08.12.2020 года в 08:49:51.442 АО «Инженерно-энергетическая компания». Согласно протокола №6898- ОТПП/5об определении участников открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества от 10.12.2020 года была допущена и признан участником торгов.

При проведении торгов в отношении лота №6 была подана заявка 08.12.2020 года в 08:51:27.579 АО «Инженерно-энергетическая компания». Согласно протокола №6898- ОТПП/6 об определении участников открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества от 10.12.2020 года была допущена и признан участником торгов.

В рамках лота №6 также была подана заявка 19.10.2020 года, <...>, однако, указанная заявка была отозвана.

При проведении торгов в отношении лота №7 была подана заявка 08.12.2020 года в 08:53:11.231 АО «Инженерно-энергетическая компания». Согласно протокола №6898- ОТПП/7 об определении участников открытых торгов в форме публичного

предложения по продаже имущества от 10.12.2020 года была допущена и признан участником торгов.

В результате победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения был признан участник торгов АО «Инженерно-энергетическая компания» в отношении лот №5,6,7, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальное цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Вопреки доводам подателя жалобы, изменения и дополнения вносились в первоначальное положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества.

Согласно п. 5.3.2. Положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ЗАО «СПП - Термостепс», указано, что Недвижимое имущество, перечисленное в приложение №1 к настоящему Положению, продается в соответствии с п. 4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», посредством публичного предложения в следующем порядке:

- начальная цена продажи имущества (далее - НЦП) устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах;
- при продаже имущества должника посредством публичного предложения величина снижения начальной цены продажи имущества должника устанавливается равной 10 процентам от начальной цены продажи имущества.

Таким образом, начальная цена продажи имущества должника была снижена на 10 процентов от начальной цены продажи имущества.

Согласно выпискам из ЕГРП, кадастровые номера указаны верно.

Заявитель также ошибочно применил положение абз. 7 п. 1.1. ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», так как при продаже залогового имущества, при утверждении положения необходимо руководствоваться положением абз. 2 п. 4 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которой 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.

В результате первоначальное и последующие изменения и дополнения к положению о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ЗАО «СПП - Термостепс», вносились исключительно конкурсным кредитором ООО «Нет долгов», требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В жалобе заявитель указал, что торги повторными не являются, поскольку предыдущие торги по продаже лотов №5-7 признаны недействительными.

С указанным аргументом не согласен в полном объеме, так как:

1. Определением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2020 признаны недействительными открытые торги в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП-Термостепс» код торгов SBR013-1707100008 по лоту №5: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 4902,2 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер М, кадастровый номер <...> :41:0204038:54; лоту №6: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер 3, кадастровый номер <...> :41:0204038:3309.
2. Определением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2020 признаны недействительными открытые торги в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП-Термостепс» код торгов SBR013-1707100008 по лоту №7: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1417,4 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46.

В результате признания судом недействительными открытые торги в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП-Термостепс», и применения последствий недействительности соглашения от 31.08.2018г. об оставлении кредитором ООО «Нет долгов» за собой имущества ЗАО «СПП Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет долгов» и применение последствий недействительности сделки - конкурсный управляющий правомерно осуществил действия по проведению торгов в виде публичного предложения с закрытой формой подачи предложений.

Заявителем ошибочно приведены положения Закона о Банкротстве в части заблаговременного опубликования сведений о проведении торгов.

Цель публичного предложения - это продажа по регулярно снижающейся стоимости для того, чтобы реализовать активы в принципе и удовлетворить требования кредиторов. Закон о Банкротстве не предусматривает обязанности по размещению сообщения о реализации имущества должника через публичное предложение в тридцатидневный срок.

При проведении торгов в таком виде, важен период времени действия предложения, а не дата проведения торгов. Установление для каждого публичного предложения тридцатидневного срока на опубликование сообщения необоснованно затянет срок банкротства, и увеличит расходы по процедуре. Указанная правовая позиция также отображена в определении Верховного суда РФ №306-КГ17-15040, №310-КГ15-9228.

Заявитель полагает, что организатор торгов игнорировал заявки на участие в торгах, до выражения ОАО «Химическая компания «Нитон» своего намерения участвовать в торгах и оплаты им задатка и якобы тем самым АО Инженерно-энергетическая компании» были созданы неравные, благоприятные преимущества.

- При проведении торгов в отношении лота №5 была подана заявка 08.12.2020 года в 08:49:51.442 АО «Инженерно-энергетическая компания». Согласно протокола №6898- ОТПП/5об определении участников открытых торгов в

форме публичного предложения по продаже имущества от 10.12.2020 года была допущена и признан участником торгов.

- При проведении торгов в отношении лота №6 была подана заявка 08.12.2020 года в 08:51:27.579 АО «Инженерно-энергетическая компания». Согласно протокола №6898- ОТПП/6 об определении участников открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества от 10.12.2020 года была допущена и признан участником торгов.

В рамках данного лота также была подана заявка <...>, однако, указанная заявка была отозвана.

- При проведении торгов в отношении лота №7 была подана заявка 08.12.2020 года в 08:53:11.231 АО «Инженерно-энергетическая компания». Согласно протокола №6898- ОТПП/7 об определении участников открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества от 10.12.2020 года была допущена и признан участником торгов.

В результате победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения был признан участник торгов АО «Инженерно-энергетическая компания» в отношении лот №5,6,7, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальное цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Согласно п. 5.1. Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

Сроки установленные в указанной выше норме права организатором торгов были соблюдены, победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения был признан участник торгов АО «Инженерно-энергетическая компания» в отношении лот №5,6,7, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальное цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

В жалобе заявителем также приведены домыслы о заинтересованности <...>, <...>, и <...>.

Между указанными лицами не имеется заинтересованности, указанные лица не являются заинтересованными в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». При этом нахождение лиц в одной СРО не является основанием для признания торгов недействительными

Доводы заявителя о том, что <...>. является членом той же саморегулируемой организации, что и <...>, не имеют правового значения, поскольку данные факты сами по себе не свидетельствует о недействительности всей процедуры проведения торгов.

Указывая на аффилированность <...> и <...>, заявитель не указал и не представил доказательства, какие права ограничил конкурсный управляющий и организатор торгов при подаче заявки и каким образом оказал содействие и заключил договор на условиях не доступных третьим лицам.

Ни Конкурсный управляющий, ни организатор торгов при проведении торгов не имеет возможности оказать содействие или противодействовать какому-либо участнику торгов. Указанные лица не создавали препятствий заявителю для участия в торгах, равно как не создавал преимуществ победителю торгов.

В соответствии с пунктом 5.2 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного Приказом МЭР № 495 от 23.07.2015, оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после окончания периода проведения торгов.

Таким образом, организатор торгов не знал и не мог знать о том, кто и в какое время оставлял заявки на участие в торгах, не знал и не мог знать о цене предложения и иных обстоятельств.

Более того, лицам, обладающим признаками заинтересованности, закон о банкротстве не запрещает участвовать в торгах по продаже имущества должника. Это связано с тем, что торги в электронной форме являются тем инструментом (механизмом), который позволяет получить (определить) справедливую (рыночную) стоимость имущества. Иными словами, справедливая (рыночная) цена объекта продажи объективно формируется в ходе проведения электронных торгов, на которую конкурсный управляющий, должник, кредиторы и иные лица участвующие в деле повлиять никоем образом не могут.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

14.10.2020г. на официальном сайте ЕФРСБ было опубликовано извещение о проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «СПП-«Термотепс» (№ извещения 5607458).

Вид торгов – публичное предложение.

Форма подачи предложения о цене – открытая.

Согласно ч. 4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О

несостоятельности (банкротстве)", В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который 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, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Данные торги являлись повторными, так как Арбитражным судом города Москвы от 16.01.2020г., признаны недействительными открытые торги в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП-Термостепс» код торгов SBR013-1707100008 по лоту №5: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 4902,2 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер М, кадастровый номер <...> :41:0204038:54; лоту №6: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер 3, кадастровый номер <...> :41:0204038:3309, а также открытые торги в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП-Термостепс» код торгов SBR013-1707100008 по лоту №7: отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1417,4 кв. м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46.

Таким образом, в результате признания судом недействительными открытых торгов в форме публичного предложения по продаже в электронной форме имущества ЗАО «СПП- Термостепс», и применения последствий

недействительности соглашения от 31.08.2018г. об оставлении кредитором ООО «Нет долгов» за собой имущества ЗАО «СПП Термостепс», находящегося в залоге у ООО «Нет долгов» и применение последствий недействительности сделки - конкурсный управляющий правомерно осуществил действия по проведению торгов в виде публичного предложения с закрытой формой подачи предложений.

При этом в извещении допущена опечатка в части формы подачи предложений (открытая), что не повлияло на результат торгов и не повлекло ограничения конкуренции.

Согласно протоколам от 10.12.2020г. об определении участников открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества по лотам №5, 6,7 победителем признан АО «Инженерно-энергетическая компания» как единственная заявка, поданная 08.12.2020г.

Таким образом, заявка АО «Инженерно-энергетическая компания» подана на предпоследнем этапе и в соответствии со ст. 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" признана победителем.

Также Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что в настоящее время между организатором торгов и победителем заключен договор по продаже имущества должника ЗАО «СПП-«Термотепс».

Нарушений порядка организации и проведения торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «СПП-«Термотепс» в действиях организатора торгов ООО «РЭТС» не установлено.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ОАО «Нитон» на действия организатора торгов, оператора электронной площадки ООО «РЭТС» при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «СПП-«Термотепс» необоснованной.

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