

1. ООО «ЮБС Недвижимость»

111020, Москва, ул. Боровая, д. 7,
стр. 10, оф. 203

2. ООО «Центр КПАУ»

119071, Москва, Ленинский пр-т, д. 29, стр. 3

3. ООО «МЭТС»

302030, Орловская обл., г. Орел,
ул. Новосильская, д. 11, пом. 4

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1611/77-15 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.09.2015

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров

рассмотрев жалобу ООО «ЮБС Недвижимость» (далее — Заявитель) на действия
организатора торгов — ООО «Центр КПАУ» (далее — Организатор торгов) при
проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Морской клуб
Адмирал» (реестровый № 77031531377) (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 Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия
Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатор торгов выразилось в
следующем:

1. в указании недостоверной начальной цены продажи имущества;
2. в указании недостоверных сведений о составе продаваемого имущества;
3. в указании недостоверных сведений о порядке снижения начальной цены продажи имущества;
4. в установлении порядка и критериев определения победителя Торгов, противоречащих требованиям действующего законодательства.

В соответствии с частью 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, антимонопольный контроль торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, делегирован антимонопольным органам. Полномочия антимонопольного органа предусмотрены статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, согласно которым антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 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.

Согласно части 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном частями 3 - 19 статьи 110 и частью 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей

139 Закона о банкротстве.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с частью 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с настоящим Федеральным законом на первоначальных торгах.

Согласно части 4 статьи 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.

Сообщение о проведении Торгов по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью «Морской клуб Адмирал» (141044, Московская обл., Мытищинский р-н, д. Грибки, ул. Адмиральская, влад. 1, стр. 1, ИНН 7705150417, ОГРН 1025003530309, дело о несостоятельности (банкротстве) от 09.04.2013 № А41-21834/12), № 77031531377 опубликовано в газете «Коммерсантъ» 20.06.2015 (№ 107), а также на сайте газеты «Коммерсантъ» 19.06.2015. Форма проведения Торгов – публичное предложение.

Состав имущества, требования к заявкам, банковские реквизиты для перечисления задатка указаны в сообщениях №№ 77031217516, 77031282446, 77031483171 в газете «Коммерсантъ». Срок и порядок снижения цены: начальная цена имущества, составляющая 228 830 400,00 руб., может быть предложена в течение двадцати пяти рабочих дней, начиная с 10.08.15, далее начальная цена снижается на 10% каждые 7 календарных дней. Минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) - 20% от начальной цены продажи имущества на повторных торгах. Заявки в электронной форме принимаются по адресу: www.m-ets.ru, начиная с 11:00 (мск) 10.08.15.

В соответствии с сообщением о проведении торгов № 77031483171 опубликованному в газете «Коммерсантъ» 07.05.2015 (№ 79) состав имущества, порядок, условия торгов, требования к заявкам указаны в сообщениях 77031217516,

77031282446 газеты «Коммерсантъ». Начальная цена лота №1 устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи, указанной в сообщении №77031217516, 77031282446 газеты «Коммерсантъ» и составляет 228 830 400,00 руб.

1. В соответствии с доводами Заявителя в сообщении о проведении торгов, размещенному на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» начальная цена продажи предмета торгов составляет 228 830 400 рублей, в том числе НДС. Вместе с тем продажа имущества ООО «Морской клуб Адмирал» на торгах, проводимых в рамках процедуры банкротства, не подлежит налогообложению по налогу на добавленную стоимость, а сумма данного налога не подлежит предъявлению потенциальным покупателям.

Согласно решению Арбитражного суда Московской области от 09.04.2013 по делу № А41- 21834/2012 ООО «Морской клуб «Адмирал» (далее - должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Рычков А.М.

Конкурсный управляющий должника Рычков А.М. 20.11.2013 обратился в суд с ходатайством об установлении начальной цены имущества должника.

Десятый Арбитражный апелляционный суд постановлением от 20.05.2014 по делу №А41-21834/12 постановил:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях реализации имущества, принадлежащего ООО «Морской клуб Адмирал» в редакции конкурсного управляющего.
2. Утвердить начальную продажную цену имущества 254 256 000 рублей.

В соответствии с частью 4 статьи 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, 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.

Таким образом, Комиссия установила, что Организатор торгов правомерно установил начальную цену продажи предмета Торгов в размере - 228 830 400 рублей (на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной определением суда), что соответствует требованиям части 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

2. В соответствии с доводами Заявителя в сообщении № 77031217516, опубликованном в газете «Коммерсантъ» № 150 от 23.08.2014, указано, что в состав продаваемого имущества входит земельный участок, кадастровый номер <...> :12:0080110:0001, общая площадь 43 100 кв.м.

Однако согласно сообщению № 77031282446, опубликованному в газете «Коммерсантъ» № 195 от 25.10.2014, в состав продаваемого имущества входит право аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :12:0080110:0001, общая площадь 43 100 кв.м.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что сообщение о проведении торгов содержит противоречивые сведения о предмете торгов, которые не позволяют установить, что именно является предметом торгов: право аренды земельного участка или земельный участок.

Принимая во внимание изложенные доводы Заявителя, Комиссия установила следующее.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В сообщении № 77031531377 опубликованном в газете «Коммерсантъ» от 20.06.2015 №107, при указании состава имущества были даны ссылки на сообщения №№ 77031217516, 77031282446, в которых отличаются предметы торгов.

Однако при размещении информации на электронной площадке ООО «МЭТС» (размещено 03.08.2015) и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) (размещено 03.08.2015) в составе продаваемого имущества указан земельный участок.

Кроме того, во всех публикациях о Торгах указан порядок ознакомления с продаваемым имуществом: «Ознакомиться с имуществом можно по месту нахождения имущества ООО «Морской клуб Адмирал», предварительно согласовав по тел.: +7(495)955-42-78, по рабочим дням с 11:00 (мск) до 13:00 (мск)».

В соответствии с пояснениями Организатора торгов, любой желающий имел возможность ознакомиться с имуществом по месту его нахождения и заинтересованным людям был предоставлен комплект документов по адресу Организатора торгов, ознакомление с имуществом осуществлял представитель должника.

Таким образом, учитывая тот факт, что в изначально опубликованном сообщении о проведении торгов в газете «Коммерсантъ» № 150 от 23.08.2014 № 77031217516 отсутствовала информация о продаже права аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :12:0080110:0001, общая площадь 43 100 кв.м, а также отсутствие данной информации на электронной площадке ООО «МЭТС» и в ЕФРСБ, Комиссия признает вышеизложенный довод Заявителя необоснованным, поскольку размещенная в совокупности Организатором торгов информация о Торгах, позволяет определить, что объектом продажи является именно земельный участок.

3. Согласно доводам Заявителя, в сообщении № 687078 от 03.08.2015, включенного в ЕФРСБ, указано, что минимальная цена продажи имущества

(цена отсечения) составляет 57 207 600 руб. в соответствии с постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.14 по делу № А41-21834/12.

Вместе с тем, согласно сообщению № 77031531377 в газете «Коммерсантъ» № 107 от 20.06.2015 минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) - 20% от начальной цены продажи имущества на повторных торгах, что составляет 45 766 080 рублей.

Данный факт, по мнению Заявителя вводит участников торгов в заблуждение относительно порядка проведения публичного предложения.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что согласно сообщению в газете «Коммерсантъ» № 142 от 08.08.2015 № 77031577191, Организатор торгов сообщил об изменениях в объявлении №77031531377 № 107 от 20.06.2015, в соответствии с которыми: срок и порядок снижения цены: начальная цена имущества, составляющая 228 830 400,00 руб., начиная с 10.08.15 снижается на 10% каждые 7 календарных дней. Минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) составляет 57 207 600 руб. в соответствии с постановлением Десятого Арбитражного Апелляционного суда от 20.05.14 по делу №А41-21834/12.

Таким образом, Организатором торгов не были допущены действия, которые могли ввести в заблуждение потенциальных участников Торгов.

- 4. В соответствии с доводами Заявителя частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться порядок и критерии выявления победителя торгов.**

Как следует из сообщений о проведении торгов по продаже имущества ООО «Морской клуб Адмирал», опубликованных в газете «Коммерсантъ» и ЕФРСБ, победителем торгов признается участник торгов, который первым 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.

Однако, часть 4 статьи 139 Закона о банкротстве установлен иной порядок определения победителя торгов, а именно 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.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного

периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

На основании указанной нормы права действующим законодательством о банкротстве предусмотрена возможность конкуренции ценовых предложений на каждом этапе снижения цены, что свидетельствует о том, что порядок выявления победителя торгов, установленный сообщениями о проведении торгов, противоречит законодательству о банкротстве.

Принимая во внимание изложенные доводы Заявителя, Комиссия установила следующее.

Положения части 4 статьи 139 (в редакции Федерального закона от 22.12.2014 № 432-ФЗ) не применяются к отношениям по продаже предприятия или части имущества должника на торгах, если сообщение о продаже предприятия или части имущества должника посредством публичного предложения опубликовано в официальном издании до 22 июня 2015 года.

Сообщение о проведении Торгов было опубликовано в газете «Коммерсантъ» 20.06.2015 №107 (77031531377), то есть до вступления в силу изменений в часть 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

Следовательно, сообщение о проведении Торгов соответствует требованиям части 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

Таким образом, Комиссия признает вышеизложенный довод Заявителя необоснованным.

В этой связи, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 28.09.2015 № ИШ/38803.

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