

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Парадиз»

29.09.2015

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «Парадиз»

В отсутствие представителя ООО «Парадиз» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В присутствии представителя Конкурсного управляющего ООО «Холдинг Недвижимости» (далее – Организатор торгов)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Парадиз» (вх. от 18.09.2015 №20320) на действия Организатора торгов, Конкурсного управляющего при проведении публичного предложения по продаже имущества ООО «Холдинг Недвижимости» (извещение размещено на сайте <http://www.bankrupt.centerr.ru/>, номер извещения №0015522, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении публичного предложения размещено на сайте электронной площадки <http://www.bankrupt.centerr.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом публичного предложения является: склад, общая площадь 1 179,4 кв. м, назначение: нежилое, 1-2-этажный, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1045, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. А; Лабораторно-складской, общая площадь 439,6 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 2, подвал, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1039, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Б, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Склад, общая площадь 148,4 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1038, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. В, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Гараж, общая площадь 205,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...>

:06:0002205:1034, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Г, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Лабораторный корпус, общая площадь 173,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 2, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1041, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Д, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Лабораторный корпус, общая площадь 588,6 кв. м, назначение нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1035, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Е, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Склад, общая площадь 438,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, подвал, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1033, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Ж, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Мастерская, общая площадь 139,7 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, подвал, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1040, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. З; Земельный участок, общая площадь 7 655 кв. м, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:21, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. З, обременения: согласно свидетельству; Производственно-административное, общая площадь 2 575,5 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1-2, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1037, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 1, лит. Ж; Производственный корпус, общая площадь 706,3 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1032, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 2, лит. А; Производственный корпус, общая площадь 2086,8 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1030, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 3, лит. Д; Столовая, общая площадь 476,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1-2, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1058, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 4, лит. В; Проходная, общая площадь 56,6 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1029, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 5, лит. И; Лечебно-санитарное, общая площадь 56,5 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1028, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 6, лит. З; Производственное, общая площадь 753,8 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер <...> :06:0002205:1061, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 7, лит. К; Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05183 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:22, площадь 8 842 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. А); Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05184 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:20, площадь 7 338 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 3, лит. Д); Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05185 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:13, площадь 1 514 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 7, лит. К); Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05186 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:15, площадь 3 592 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 1, лит. Ж); Права и обязанности по договору аренды земельного участка

№01/ЗД-05187 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:16, площадь 1 277 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 4, лит. В).

Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании: 29.08.2015.

Дата публикации в печатном органе по месту нахождения должника: 28.08.2015.

Дата размещения сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве: 29.08.2015.

Дата начала первого интервала: 31.08.2015.

Дата окончания последнего интервала: 09.11.2015.

Тип снижения цены публичного предложения: цена на интервале задается как цена на предыдущем интервале минус процент снижения от начальной цены.

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.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов выразившиеся в публикации сообщения о проведении торгов по продаже имущества ООО «Холдинг Недвижимости» посредством публичного предложения за два дня до начала торгов, что в свою очередь уменьшило число потенциальных покупателей и отрицательно повлияло на формирование цены реализации, а также в нарушении срока приема заявок.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, возражений представителя Организатора торгов, а

так же норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. № 54 «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям» (далее – Порядок).

Согласно информационному сообщению, опубликованному Организатором торгов в газете «Коммерсант», а также информации, размещенной на электронной площадке заявки на участие в торгах путем публичного предложения по каждому из лотов принимаются Организатором торгов в период с 31.08.2015 по 09.11.2015 года. Исходя из вышеизложенного, срок предоставления заявок на участие в торгах посредством публичного предложения составляет более 25 рабочих дней, что соответствует положению п. 8 ст. 110 Закона о несостоятельности.

Таким образом, довод Заявителя относительно нарушения срока приема заявок не находит своего подтверждения.

Как следует из материалов жалобы, сообщение о проведении торгов по продаже имущества ООО «Холдинг Недвижимости» посредством публичного предложения было опубликовано Организатором торгов в официальном издании и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве - **29.08.2015**, а в печатном органе по месту нахождения должника - **28.08.2015**. Из указанных сообщений следует, что датой начала торгов является **31.08.2015**. Таким образом, сообщение о проведении торгов фактически было опубликовано за 3 дня до начала торгов.

Положениями [пункта 4 статьи 139](#) Закона о банкротстве, в части порядка проведения торгов при реализации имущества должника путем публичного предложения, содержится отсылка к положениям [статьи 110](#) Закона о банкротстве, [пунктом 9](#) которой предусмотрена публикация сообщения о продаже предприятия в порядке, установленном [статьей 28](#) Закона о банкротстве, в печатном органе по месту нахождения должника, **не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.**

Исходя из смысла положений [статьи 110](#) Закона о банкротстве, содержащей полное описание процедуры торгов в рамках дела о несостоятельности, отсутствие буквального указания в [статье 139](#) Закона о банкротстве на применение, в том числе, требования к сроку публикации при проведении торгов, не исключает применения этого условия и к процедуре торгов в форме публичного предложения, тем более, что аналогичное требование содержится и в [пункте 2](#)

[статьи 448](#) ГК РФ, содержащей общее требование к минимальному сроку публикации о проведении торгов - тридцать дней до их проведения.

Иное явилось бы нарушением требований [пункта 14 статьи 110](#) Закона о банкротстве, согласно которой организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов.

Согласно правовой позиции, изложенной в [пункте 4](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства», которая подлежит применению в данном случае, тем более, что оспариваемые торги являются публичными, ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах признается нарушением, достаточным для признания их недействительными. Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены), что не может быть достигнуто, если информация о торгах оказалась практически недоступной для лиц, потенциально заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, не обеспечена возможность однозначного восприятия и беспрепятственной фиксации сведений потенциальными участниками торгов.

Исходя из особенностей проведения торгов посредством публичного предложения, установленных [пунктом 4 статьи 139](#) Закона о банкротстве, дата начала торгов имеет существенное значение для определения цены реализации имущества. Возможность участия в торгах на момент их начала, до снижения цены лота, наибольшего количества участников, увеличивает вероятность реализации имущества по более высокой цене.

В данном случае, к моменту, когда, согласно воле законодателя, все потенциальные участники смогли бы реально принять участие в торгах, цена имущества уже была снижена на 11 686 458,00 (одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят восемь рублей), что составляет значительную сумму, поступление которой в конкурсную массу было исключено нарушением, допущенным при публикации предложения о торгах.

Аналогичная правовая позиция о необходимости соблюдения положений [статьи 110](#) Закона о банкротстве, в том числе о сроках публикации при проведении торгов посредством публичного предложения высказана и в [Определении](#) Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.12.2012 № ВАС-16280/12 по делу N А51-771/2012 и [Определении](#) Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.03.2014 № ВАС-2711/14 по делу № А56-75928/2012.

Нарушение, допущенное Организатором торгов, оказало существенное влияние на результат торгов. Информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Парадиз» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – Конкурсного управляющего ООО «Холдинг Недвижимости» Максимова А.Н. нарушение пункта 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Выдать Организатору торгов – Конкурсному управляющему ООО «Холдинг Недвижимости» Максимова А.Н. предписание об аннулировании публичного предложения по продаже имущества ООО «Холдинг Недвижимости» (извещение размещено на сайте <http://www.bankrupt.centerr.ru/>, номер извещения №0015522, лот №1).

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Конкурсному управляющему ООО «Холдинг Недвижимости» Максимова А.Н. **в срок до 15 октября 2015 года** аннулировать торги в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Холдинг Недвижимости» (извещение размещено на сайте <http://www.bankrupt.centerr.ru/>, номер извещения №0015522, лот №1).
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.