

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-38-2015

Резолютивная часть решения оглашена: 28 июля 2015 года
г. Тверь

В полном объеме решение изготовлено: 31 июля 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

в присутствии представителей:

- ООО «РЭД» (далее – Организатор торгов),
- ООО «Универсал Групп» (далее – Заявитель),

в отсутствие надлежаще извещенных о времени и месте рассмотрения жалобы Конкурсного управляющего ООО «Инвест-Чернобыль»;

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 17.07.2015 поступила жалоба Заявителя, полагающего, что организатором торгов – ООО «РЭД» нарушен порядок организации и проведения торгов в форме открытых торгов посредством публичного предложения по продаже недвижимого имущества должника (Право аренды земельного участка) в части нарушения срока опубликования сообщения о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10865-ОТПП); так, Заявитель указал, что организатором торгов нарушен срок опубликования сообщения о проведении торгов (не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов), предусмотренный пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

Организатор торгов считает доводы, изложенные в жалобе – необоснованными, а жалобу не подлежащей удовлетворению, указав на то, что Закон о банкротстве в процедуре конкурсного производства не устанавливает 30-дневного срока для размещения сообщения о продаже имущества должника путем проведения открытых торгов в форме публичного предложения.

На момент рассмотрения жалобы срок, установленный для подписания договора,

истек, при этом, по информации организатора торгов, договор конкурсным управляющим заключен.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

Торги по продаже вышеуказанного имущества осуществляются в соответствии с Законом о банкротстве, пунктом 3 статьи 39 которого определено, что продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 39 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с Законом о банкротстве, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации по результатам проведенного регулирующим органом конкурса между редакциями печатных изданий.

Таким официальным изданием, согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р, определена газета «Коммерсант».

Как следует из объявления о проведении торгов от 15.05.2015 № 77031491176, назначенные ранее торги по продаже имущества ООО «Инвест-Чернобыль» (публикация в газете «Коммерсант»: № 77031378408 от 07.02.2014; № 77031437341 от 28.03.2015) признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Так, на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru> Организатором торгов ранее были размещены следующие информационные сообщения:

- 03.02.2015 о проведении открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене на право аренды земельного участка площадью 210 000 кв.м. расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, в районе деревни Хоругвино, кадастровый номер – 50:09:0020328:9, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10053-ОАОФ); начальная цена продажи имущества – 160 000 000,00 рублей. В связи с тем, что на участие в торгах № 10053-ОАОФ не подано ни одной заявки, организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися;

- 26.03.2015 о проведении открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене на право аренды земельного участка площадью 210 000 кв.м. расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, в районе деревни Хоругвино, кадастровый номер – 50:09:0020328:9, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10454-ОАОФ); начальная цена продажи имущества была снижена по сравнению с первоначальной и составляет – 144 000 000,00 рублей. Данные торги также признаны несостоявшимися, в связи с тем, что на участие в торгах № 10053-ОАОФ не подано ни одной заявки.

15.05.2015 в связи с признанием открытых аукционов несостоявшимися размещено информационное сообщение о проведении открытых торгов посредством

публичного предложения на право аренды земельного участка площадью 210 000 кв.м. расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, в районе деревни Хоругвино, кадастровый номер – 50:09:0020328:9, (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10865-ОТПП); начальная цена продажи имущества – 144 000 000,00 рублей; с указанием сведений о месте проведения торгов – Межрегиональной Электронной Торговой Системе, сайт в сети Интернет: www.m-ets.ru, о дате и времени начале подачи заявок: 18.05.2015 09:00, о дате и времени окончания подачи заявок: 29.06.2015 17:00; о правилах подачи заявок: претендентом подается заявка с 18.05.2015 по 29.06.2015 с 09:00 до 17:00 на сайте www.m-ets.ru; **цена снижается на 19% от начальной стоимости каждые 5 рабочих дней.**

В соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве (в редакции Закона на дату опубликования информационного сообщения от 15.05.2015) 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 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. 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 Закона о банкротстве. 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. Победителем **торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения** 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.

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

В соответствии с пунктом 5 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется путем проведения аукциона в случае, если в отношении этого предприятия покупатель не должен выполнять какие-либо условия.

В соответствии с пунктом 7 статьи 110 Закона о банкротстве торги по продаже предприятия проводятся в электронной форме.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая 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:

опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;

заключает с заявителями договоры о задатке;

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.

Размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве ***не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия*** в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и в печатном органе по месту нахождения должника.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны, в том числе, содержаться:

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

При подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Таким образом, предусмотренная пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника посредством публичного предложения является торгами, и на нее в силу требований статьей 110 и 139 Закона о банкротстве распространяются правила продажи предприятия путем проведения торгов, в том числе, и в части сроков опубликования информации, и в части порядка и сроков представления заявок.

Согласно материалам дела, объявление о проведении торгов размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 15.05.2015, в газете «Московский комсомолец» - 16.05.2015, в газете «Коммерсантъ» - 16.05.2013, на сайте электронной площадки - 15.05.2015.

Датой начала подачи заявок (начало торгов) является – 18.05.2015 г.

Торги по продаже имущества проводились в период с 18.05.2015 с 09:00 по 29.06.2015 до 17:00, при этом **цена снижается на 19% от начальной стоимости каждые 5 рабочих дней.**

При вышеуказанных положениях извещения и в случае отсутствия заявок в первые 5 рабочих дней 25.05.2015 должно происходить снижение цены на 19%.

При этом арбитражный суд Северо-Западного округа в своем постановлении от 25.03.2014 по делу № А21-1986/2013 (в рамках которого рассматривались аналогичные обстоятельства) указал следующее:

«В части 8 статьи 111 Закона № 127-ФЗ перечислены функции выполняемые организатором торгов, среди которых опубликование и размещение сообщения о продаже предприятия и сообщения о результатах проведения торгов.

Пунктом 9 статьи 110 Закона № 127-ФЗ установлена обязанность организатора торгов опубликовать не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Согласно пункту 14 статьи 110 Закона № 127-ФЗ 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», 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 № 127-ФЗ, 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. Именно поэтому организатор торгов при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (реализовать гарантированное законом право)...

С учетом изложенного, апелляционный суд пришел к обоснованному выводу о нарушении организатором торгов части 9 статьи 110 Закона № 127-ФЗ, что оказало существенное влияние на результат торгов: организатором торгов не созданы условия для конкуренции покупателей имущества должника, наличие которой и позволяет достичь цели реализации имущества в рамках конкурсного производства посредством проведения торгов - получения за имущество наиболее выгодной цены».

Таким образом, обоснованным является довод Заявителя о том, что Организатор торгов и в случае проведения торгов посредством публичного предложения по продаже недвижимого имущества должника обязан был соблюсти предусмотренный пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве срок опубликования сообщения о продаже предприятия до даты проведения торгов, в данном случае – до даты, после которой допускалось снижение цены по сравнению с начальной стоимостью.

Таким образом, жалоба Заявителя является обоснованной.

В соответствии с протоколом о результатах открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Инвест-Чернобыль» от 23.06.2015 победителем торгов признано ООО «Антарес», с которым, согласно предоставленной информации, конкурсным управляющим заключен договор, что препятствует выдаче предписание об устранении нарушений организации и проведения торгов.

В связи с изложенным, руководствуясь статьями 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Универсал Групп» обоснованной.
2. Признать ООО «РЭД» нарушившим требования пункта 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 - ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)» при организации и проведении открытых торгов посредством публичного предложения на право аренды земельного участка площадью 210 000 кв.м. расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, в районе деревни Хоругвино, кадастровый номер – 50:09:0020328:9 (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10865-ОТПП).

3. В связи с заключением договора на право аренды земельного участка площадью 210 000 кв.м. расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, в районе деревни Хоругвино, кадастровый номер – 50:09:0020328:9 (извещение на сайте ООО «МЭТС» № 10865-ОТПП), предписание не выдавать.

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