

Резолютивная часть решения оглашена «10» ноября 2021

В полном объеме решение изготовлено «15» ноября 2021  
Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) в составе:

начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии;

старшего государственного инспектора отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии.

В присутствии:

Представителя конкурсного управляющего (далее – Организатор торгов);

В отсутствие:

Заявителя (далее – Заявитель);

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 Арустамяна А.С. (вх. №33305/21 от 25.10.2021) на действия Организатора торгов, финансового управляющего – Падве А.Н. при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника (извещение размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/>, №7306026) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**7306026**, опубликовано на сайте электронной торговой площадки <https://bankrot.fedresurs.ru>.

Предметом торгов является: 1) нежилое здание, в т.ч., оборудование и инженерно-технические коммуникации, необходимые для нормальной эксплуатации здания\помещений, общей S=1775,2 м2, назначение: нежилое, по адресу: Лен.обл., Всеволожский р-н, г.

Всеволожск, пр. Христиновский, 91, кад. № 47:07:1301128:108.

2) земельный участок, S=1453,00 м<sup>2</sup>, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для строительства магазина, по адресу: Лен. обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, пр. Христиновский, 91, кад. № 47:07:1301128:30.

Начальная цена: 103 483 000,00.

Дата и время начала приема заявок: 20.09.2021 10:00 .

Дата и время окончания приема заявок: 22.10.2021 17:00.

Дата и время проведения торгов: 01.11.2021 11:00.

В жалобе Заявитель указал, что Организатор торгов при организации и проведении торгов допустил нарушения, установленные требованиями законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения торгов по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок).

Первый довод заявителя об отсутствии публикации сведений о продаже имущества.

Согласно абзацу 2 пункту 4 статьи 138 Закона о несостоятельности начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия

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

Сообщением №7306026 от 09.09.2021 установлена дата торгов: 28.10.2021, что соответствует требованию законодательства.

В соответствии с пунктом 1.5 Положения о порядке, сроках и условиях реализации объектов недвижимого имущества ООО «Райф Сити», являющегося предметом залога ПАО «Сбербанк» на торгах в рамках дела А56-112270/2019, публикация сообщения осуществляется Организатором торгов в течение 14 дней с даты утверждения Положения.

Положение утверждено 26.08.2021, дата опубликования сообщения о проведении торгов: 09.09.2021.

Таким образом, довод заявителя – не обоснован.

Следующий довод Заявителя (2.1) о допущенных нарушениях при публикации сведений о проведении повторных торгов несостоятелен по следующим основаниям.

Первые торги признаны несостоявшимися в связи с допуском к торгам только одного участника.

Протокол о результатах проведения торгов от 28.10.2021 опубликован на сайте торгов.

В действиях организатора торгов нарушений по публикации сообщений о проведении повторных торгов Комиссией не установлено.

Относительно довода Заявителя об отсутствии специального счета для перечисления задатков для участия в торгах и реквизитов для оплаты имущества Комиссия сообщает следующее.

Согласно пункту 1 статьи 133 Конкурсный управляющий обязан использовать только один счет должника в банке или иной кредитной организации (основной счет должника), а при его отсутствии или невозможности осуществления операций по имеющимся счетам

обязан открыть в ходе конкурсного производства такой счет, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В сообщении о проведении торгов указаны реквизиты счета, открытого Конкурсным управляющим для перечисления задатков.

Заключение и оплата договора купли-продажи производится на специальный счет должника в ПАО «Сбербанк».

На сайте торговой площадки АО «Центр дистанционных торгов» указаны реквизиты, на которые вносятся платежи.

Таким образом, доводы Заявителя (2.2, 2.3) об отсутствии специального счета для перечисления задатков, а также реквизитов счета для оплаты имущества – не обоснованы.

Довод 2.4 о нарушении сроков опубликования договора купли-продажи и договора о задатке Комиссия сообщает следующее.

Сообщением №7423748 от 30.09.2021 договор о задатке и проект договора купли-продажи были размещены.

Следующий довод (2.5) о несоответствии положений договора о задатке требованиям Закона о несостоятельности – не обоснован ввиду следующего.

Согласно пункту 15 статьи 110 Закона о несостоятельности Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

Согласно пункту 16 статьи 110 Закона о несостоятельности В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

В соответствии с пунктом 5 Договора о задатке, внесенный Заявителем задаток возвращается в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов Заявителю,

не признанному Победителем торгов.

Довод 2.6 о нарушении пункта 19 статьи 110 Закона о несостоятельности.

В силу пункта 19 статьи 110 Закона о несостоятельности при продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

Пунктом 2.7 Проекта договора купли-продажи установлено, что Покупатель обязуется оплатить Продавцу денежные средства для полного расчета в срок – 5 (пяти) дней со дня его заключения, но не позднее предельно установленного законом срока – 30 дней.

Таким образом, данный довод Заявителя – не обоснован.

Относительно довода 2.7 о неправомерном требовании излишних документов, Комиссия сообщает следующее.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия, размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, а также порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

В силу пункта 12 статьи 110 Закона о несостоятельности решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Согласно пункту 11 статьи 110 Закона о несостоятельности Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

-заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;

**-представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;**

-поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Абзацем 19 пункта 11 статьи 110 Закона о несостоятельности не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

Комиссией установлено, что в сообщении о проведении торгов указано, что заявка на участие в торгах составляется на русском языке, соответствовать требованиям Закона о несостоятельности и должна содержать следующие сведения:

1. выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, актуальностью, не более 30 дн. до даты подачи;
2. устав, свидетельства ИНН, ОГРН/ОГРНИП;
3. документ, подтверждающий полномочия руководителя, решение об одобрении совершения крупной сделки либо справка о том, что такого одобрения не требуется, с подтверждающими документами, согласие антимонопольного органа в случаях, установленных законом (для юр.лиц);
4. документ, удостоверяющий личность,
5. нотариальное согласие супруга на совершение сделки (для ИП и физ.лиц), надлежащим образом заверенный перевод на рус.яз. документов о гос.регистрации юр.лица или физ.лица в качестве ИП в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
6. документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (для лиц, действующих по доверенности);
7. подписанная заявителем опись представленных документов;
8. заверенная банком копия платежного поручения, подтверждающего внесение задатка;

9. выписка с расчетного счета участника на день подачи заявки, подтверждающая факт наличия и достаточности ден. средств для оплаты стоимости лота.

Комиссия приходит к выводу, что установленные требования в представлении в составе заявки на участие в Торгах сведений о браке являются излишними и противоречат пункту 11 статьи 110 Закона о несостоятельности.

Таким образом, довод Заявителя – **обоснован**.

Довод об отсутствии в сообщении о проведении торгов сведений о форме представления предложений о цене (2.8) не находит своего подтверждения в связи с тем, что на сайте торгов указана форма представления предложений о цене, а именно: открытая форма.

Довод Заявителя об ошибке в адресе электронной площадки (2.9) является необоснованным ввиду следующего.

Согласно публикациям, размещенных в газете «Коммерсантъ» и на сайте ЕФРСБ, заявки оформляются в форме электронного документа посредством системы электронного документооборота на сайте ЭТП АО «Центр дистанционных торгов» (ЦДТ).

В электронном адресе электронной площадки была допущена техническая ошибка, которая была незамедлительно устранена Организатором торгов.

Права потенциальных участников не были нарушены, так как помимо электронного адреса во всех публикациях было указано полное наименование электронной площадки.

Последний довод Заявителя не находит своего подтверждения ввиду того, что все изменения и дополнения Организатором торгов вносились на основании соответствующих обращений и требований залогового кредитора, утверждающего условия и порядок реализации имущества должника.

Дополнительно Комиссией отмечается, что Заявитель не является участником торгов, заявку на участие в торгах не подавал, за разъяснениями к Организатору торгов не обращался.

В связи с вышеизложенным, Комиссией принято решение воздержаться от выдачи предписания.

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 физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов, Конкурсного управляющего нарушение пункта 11 статьи 110 Закона о несостоятельности.
3. Предписание не выдавать.