

(уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба (вх. № 10832 от 24.11.2015г.) индивидуального предпринимателя Керимова «...» (далее – ИП Керимов И.Н.) на действия организатора торгов ООО «ТТМ-онлайн» и конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СОРАСХН – «...» по проведению торгов по продаже недвижимого имущества – здания № 16 (оздоровительный комплекс), расположенного по адресу: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск.

Заявитель сообщает следующее.

08.10.2015г. в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru>) размещено сообщение (Приложение № 1) об объявлении торгов должником - Государственным унитарным предприятием жилищно-коммунального хозяйства Сибирского отделения Российской академии сельскохозяйственных наук на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 23.06.2009 по делу № А45-16166/2008.

Как следует из указанного сообщения, организатором указанных торгов является ООО «ТТМ-онлайн», которое действует по поручению Конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СОРАСХН - «...», действующего на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области от 23.06.2009 г. по делу № А 45 -16166/2008, определения Арбитражного суда Новосибирской области от 20.08.2012 года по делу № А45- 16166/2008.

Вид торгов: Открытый аукцион, дата и время начала подачи заявок: 12.10.2015 09:00, дата и время окончания подачи заявок: 24.11.2015 23: 55. Дата и время торгов: 26.11.2015 09:00. Место проведения: «Электронная площадка «Вердикт»».

Согласно прилагаемому Извещению о проведении торгов № 0001681 от 08.10.2015г. в электронной форме, размещенному на «Электронной площадке «Вердикт»» аукциону присвоен номер <...> , Лот № 3, порядок и критерии определения победителя торгов: Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену, порядок представления заявок на участие в торгах: Заявки на участие в торгах подаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети Интернет по адресу: <http://vertrades.ru>.

Заявитель полагает, что Организатором торгов - ООО «ТТМ-онлайн», которое действует по поручению Конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СОРАСХН «...» нарушены требования действующего законодательства, а именно ст.ст. 447,448,449,554 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также ст.ст. 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 -ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при публикации в газете «Коммерсант» № 187 от 10.10.2015г. стр. 76, № 54030275013 объявления по продаже имущества должника ГУП ЖКХ СО РАСХН, а именно: Лот № 3: Здание № 16 (Оздоровительный комплекс), общей стоимостью 5 200 000 (пять миллионов двести тысяч) рублей, а также, при размещении сообщений о проводимых торгах в едином Федеральном реестре сведений о

банкротстве, на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru> и на «Электронной площадке «Вердикт»».

Кроме того, организатором торгов - ООО «ТТМ-онлайн» совершены действия направленные на ограничение и устранение конкуренции, при проведении конкурса, на стадии объявления торгов и приемке заявок, что выражено в действиях по ограничению информации о предмете предстоящих торгов, а также, в незаконном сокращении (изменении) сроков приемки заявок на участие в торгах.

При этом, в обоснование своих доводов о нарушениях, допущенных Ответчиком при проведении процедуры торгов имущества должника, Заявитель ссылается на следующие обстоятельства.

В извещении о торгах отсутствует характеристика имущества, являющегося предметом торгов (сведения о существующих правах на земельный участок, на котором расположено Здание № 16 (Оздоровительный комплекс), сведения о наличии, либо отсутствии договоров со снабжающими организациями на эксплуатацию Здание № 16, сведения об имеющихся ограничениях, а также, неполная информация о предмете торгов).

Тем не менее, в соответствии с п. 3 ст. 139 Федеральный закон от 26.10.2002 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», «... После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника ... ».

Согласно п. 2 и п. 3 статьи 448 ГК РФ « ... Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене ... Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов ... ».

В соответствии со ст. 554 ГК РФ « ... В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным ... ».

1) В нарушении п. 2 и п. 3 статьи 448, 554 ГК РФ, п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в сообщении о проведении торгов по продаже имущества ГУП ЖКХ СО РАСХН, по

Лоту № 3 отсутствует описание имущества, что не соответствует цели опубликования сообщения - привлечению широкого круга потенциальных покупателей, уменьшает потребительский интерес (ценность) продаваемого имущества, лишает их возможности (в том числе и Заявителя) принять участие в торгах и препятствует реализации цели выставления имущества на публичную продажу имущества должника, признанного несостоятельным.

В опубликованном объявлении о проведении торгов ООО «ТТМ-онлайн», которое действует по поручению Конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СО РАСХН – «...», не указана информация о данных, определяющих расположение Здания № 16 на соответствующем земельном участке либо в Составе другого недвижимого имущества, сведения об имеющихся ограничениях, полностью отсутствуют сведения о здании, его составе, характеристиках, отсутствует описание предмета торгов.

2) Предметом аукциона № 0001681, является Лот № 3, который представляет собой согласно извещению: «Недвижимое имущество»

Номер лота	Описание	Начальная цена, руб.	Шаг	Задаток	Классификация имущества
3	Здание № 16 (Оздоровительный комплекс)	5 200 000,00	10,00%	20,00%	Прочее

Предмет аукциона, определен также в Прилагаемом к сообщениям - Договоре купли-продажи ГУП ЖКХ СО РАСХН.doc, подписанным электронной подписью конкурсного управляющего Капранова Андрея Владимировича, сформулированного следующим образом (см. п.п. 1.1. Договора - Приложение № ___):

« ... Продавец передает в собственность Покупателю, победившему на торгах 26 ноября 2015 года (протокол о результатах проведения торгов по лоту № 3 (далее - Протокол торгов), а Покупатель принимает и оплачивает на условиях, предусмотренным настоящим договором имущество, а именно: Здание № 16 (Оздоровительный комплекс) 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск. Описание имущества приводится в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью ... ».

Таким образом, Заявитель имеет все основания утверждать, что Положение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в части обязательного размещения на электронной площадке и включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве проекта договора купли-продажи предприятия, подписанного электронной подписью организатора торгов - также не может считаться выполненным организатором торгов, поскольку размещенный договор купли-продажи сам по себе не отвечает требованию ст. 554 ГК РФ и п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, является не полным, поскольку имеет ссылку на некое Приложение № 1, в котором собственно и дается описание имущества, но которое в имеющемся Договоре

отсутствует.

3) Также, несмотря на отсутствие в извещении о проведении торгов никакой информации о существующих обременениях продаваемого имущества, согласно прилагаемой копии Свидетельства, в отношении нежилого здания, площадью 4350,9 кв. м., расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район. р.п. Краснообск, кадастровый (или условный) номер <...> :19:180109:11526 существуют ограничения права, в виде запрета на совершение регистрационных действий, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.04.2014г. сделана запись регистрации № 54-54-01/149/2014301.

Таким образом, организатором торгов нарушено положение п. 2 статьи 448 ГК РФ, что выражается в неуказании в извещении о проведении торгов информации о существующих обременениях продаваемого Здания к № 16.

4) Как следует из страницы официального сайта единого федерального реестра

сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru>.

В числе сообщений должника ГУП ЖКХ СО РАСХН - отсутствует Отчет об оценке имущества должника, что с одной стороны, не позволяет Заявителю получить необходимые ему данные о составе, стоимости и характеристиках предмета конкурса, а с другой, является нарушением ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что выражено в бездействии конкурсного управляющего по не включению им в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве - Отчета об оценке имущества должника в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме, которое должно быть опубликовано на момент проведения конкурса, поскольку в силу требования п. 3 ст. 139 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа имущества происходит только после его оценки конкурсным управляющим.

5) Организатором торгов совершены действия направленные на ограничение и

устранение конкуренции, при проведении конкурса, на стадии объявления торгов и приемке заявок, что выражено в действиях по ограничению информации о предмете предстоящих торгов, а также, в незаконном сокращении (изменении) сроков приемки заявок на участие в торгах.

Как уже указывалось Заявителем, 07.10.2015г. в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве размешено сообщение об объявлении торгов, согласно которому дата и время начала подачи заявок: 12.10.2015 09:00, дата и время окончания подачи заявок: 24.11.201523:55.

Организатором конкурса установлен следующий порядок ознакомления с имуществом: по предварительной договорённости с Организатором торгов по телефону 8-960- 799-1038 e-mail: ТТМ. Onlayn@yandex.ru.

Учитывая, что сообщение об объявлении торгов не содержало достаточных данных о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия,

представители Заявителя после многочисленных безуспешных попыток ознакомления с имуществом в установленном Организатором торгов порядке, явились лично по адресу Общества с ограниченной ответственностью «ТТМ-онлайн» (г. Новосибирск, пр. Димитрова, д. 7) и встретились с Капрановым Андреем Владимировичем, который согласно данным размещенным на интернет ресурсе <http://vertrades.ru>, является контактным лицом организатора торгов.

В ходе личной встречи, представителем Заявителя от указанного контактного лица организатора торгов никакой внятной информации о предмете конкурса так и не было получено, однако, непосредственно сразу после указанной встречи, на сайте единого Федерального реестра сведений о банкротстве появилось сообщение № 811978 от 12.11.2015г., в котором Организатор торгов ООО «ТТМ-онлайн» сообщает об изменении срока приема заявок на участие в торгах. Срок приема заявок с 12.10.2015 00:00 (МСК) по 17.11.2015г. 00:00 (МСК), т.е. срок приема заявок был по каким-то причинам сокращен организатором конкурса на 7 суток.

Кроме того, 17.11.2015 по адресу сайта организатора торгов <http://vertrades.ru> был опубликован Протокол об определении участников торгов, согласно которому был сформирован Перечень заявителей, допущенных к участию в торгах:

	Дата подачи заявки	Информация о заявителе
745	13.11.2015 14:24:44.200	Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ", ИНН 5408265147, ОГРН 1085473012272, 630090, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ильича, д. 6
749	16.11.2015 14:21:10.953	Ирвачев Кирилл Олегович, ИНН 421206245923, г. Новосибирск, мкр. Закаменский, д. 15, кв. 38

Таким образом, Заявитель, имеющий намерение участвовать в конкурсе и приобрести Здание № 16 (Оздоровительный комплекс), но не имеющий возможности получить необходимую информацию от организатора конкурса в отношении предмета конкурса из-за нарушения последним установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, был помимо всего прочего, вообще лишен возможности подать заявку для участия в конкурсе в срок, указанный в Сообщении о проведении конкурса, размещенный в газете Коммерсантъ (№ 187 от 10.10.2015г. стр. 76, № 54030275013), т.е. до 24.11.2015г.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», « ... при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 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 ... ».

Заявитель полагает, что сокращение организатором конкурса срока приема заявок создало преимущественное условие участникам конкурса, которые подали заявки до даты изменившегося срока. Более того, учитывая отсутствие, какой-либо определенности в предмете конкурса, Заявитель имеет все основания считать, что заявители, которые подали свои заявки в нарушение ч. 2 п. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» имели доступ к информации о предмете конкурса, в отличие от Заявителя.

Указанная уверенность Заявителя в нарушении антимонопольного законодательства путем создания участникам конкурса преимущественных условий основана на положении ст. 554 ГК РФ, согласно которой, само по себе отсутствие необходимых данных в договоре о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным, а также, деловом обыкновении, согласно которому невозможно предложить адекватную и соразмерную покупную цену за имущество, информация о котором Покупателю - не известна.

Соответственно, если участники конкурса - ООО «ГРАНИТ» и Ирвачёв Кирилл Олегович имели возможность подать заявки (и соответственно, предложить покупную цену) при отсутствии в открытых источниках какой-либо информации о предмете конкурса, следовательно, они, имели доступ к такой информации, что является нарушением антимонопольного законодательства.

Перечисленные обстоятельства непосредственно затрагивают интересы заявителя, заинтересованного в покупке имущества должника по четной покупной цене, которую невозможно определить при отсутствии информации о предмете конкурса.

Недостаточность сведений в опубликованном извещении о предмете торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, что в свою очередь влияет на формирование цены реализации имущества.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ по правилам названной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказании услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 названной статьи 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.

Статьей 17 Закона № 135-ФЗ установлены антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары. Так, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Реализация заложенного имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом) осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным Приказом Министерства Экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 № 54 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 21.01.2011 № 22; далее - Порядок).

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 органом.

При продаже имущества должника (его части) в порядке, предусмотренном статьями 110 и 111 Закона № 127-ФЗ, конкурсный управляющий или привлеченная им специализированная организация должны предпринять все зависящие от них меры для получения в интересах должника и его кредиторов максимальной выгоды от продажи имущества должника.

В соответствии с пунктом 4 статьи 110 Закона № 127-ФЗ продажа предприятия 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. Пунктом 5 названной статьи Закона предусмотрено, что продажа предприятия осуществляется путем проведения аукциона в случае, если в отношении этого предприятия покупатель не должен выполнить какие-либо условия.

Согласно абзацу 2 пункта 5 статьи 110 Закона № 127-ФЗ выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое предприятие (победитель аукциона).

Части 1-2 ст. 448 ГК РФ устанавливают право на участие в открытом аукционе любого лица и требования к извещению о проведении торгов: «Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения

торгов, а том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене».

В соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве (в ред. от 29.12.2014) в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе следующие сведения: «... о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием».

Пунктом 3.2. Порядка, в обязанности организатора торгов вменено представлять оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа, содержащую сведения об имуществе (предприятии) должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника.

Подпункт а) пункта 3.7 Порядка устанавливает обязанность Организатора торгов по размещению сообщения о проведении в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве» по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>.

Согласно пункта 4.1. Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, содержащихся в сообщении о торгах.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, организатору торгов ООО «ТТМ-онлайн» надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до 30.11.2015г. документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия

антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 02.12.2015г. в 16-00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).

(уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба (вх. № 10832 от 24.11.2015г.) индивидуального предпринимателя Керимова «...» (далее – ИП Керимов И.Н.) на действия организатора торгов ООО «ТТМ-онлайн» и конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СОРАСХН – «...» по проведению торгов по продаже недвижимого имущества – здания № 16 (оздоровительный комплекс), расположенного по адресу: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск.

Заявитель сообщает следующее.

08.10.2015г. в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru>) размещено сообщение (Приложение № 1) об объявлении торгов должником - Государственным унитарным предприятием жилищно-коммунального хозяйства Сибирского отделения Российской академии сельскохозяйственных наук на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 23.06.2009 по делу № А45-16166/2008.

Как следует из указанного сообщения, организатором указанных торгов является ООО «ТТМ-онлайн», которое действует по поручению Конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СОРАСХН - «...», действующего на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области от 23.06.2009 г. по делу № А 45 -16166/2008, определения Арбитражного суда Новосибирской области от 20.08.2012 года по делу № А45- 16166/2008.

Вид торгов: Открытый аукцион, дата и время начала подачи заявок: 12.10.2015 09:00, дата и время окончания подачи заявок: 24.11.2015 23: 55. Дата и время торгов: 26.11.2015 09:00. Место проведения: «Электронная площадка «Вердикт»».

Согласно прилагаемому Извещению о проведении торгов № 0001681 от 08.10.2015г. в электронной форме, размещенному на «Электронной площадке «Вердикт»»

аукциону присвоен номер <...> , Лот № 3, порядок и критерии определения победителя торгов: Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену, порядок представления заявок на участие в торгах: Заявки на участие в торгах подаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети Интернет по адресу: <http://vertrades.ru>.

Заявитель полагает, что Организатором торгов - ООО «ТТМ-онлайн», которое действует по поручению Конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СО РАСХН «...», нарушены требования действующего законодательства, а именно ст.ст. 447,448,449,554 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также ст.ст. 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 -ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при публикации в газете «Коммерсант» № 187 от 10.10.2015г. стр. 76, № 54030275013 объявления по продаже имущества должника ГУП ЖКХ СО РАСХН, а именно: Лот № 3: Здание № 16 (Оздоровительный комплекс), общей стоимостью 5 200 000 (пять миллионов двести тысяч) рублей, а также, при размещении сообщений о проводимых торгах в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru> и на «Электронной площадке «Вердикт».

Кроме того, организатором торгов - ООО «ТТМ-онлайн» совершены действия направленные на ограничение и устранение конкуренции, при проведении конкурса, на стадии объявления торгов и приемке заявок, что выражено в действиях по ограничению информации о предмете предстоящих торгов, а также, в незаконном сокращении (изменении) сроков приемки заявок на участие в торгах.

При этом, в обоснование своих доводов о нарушениях, допущенных Ответчиком при проведении процедуры торгов имущества должника, Заявитель ссылается на следующие обстоятельства.

В извещении о торгах отсутствует характеристика имущества, являющегося предметом торгов (сведения о существующих правах на земельный участок, на котором расположено Здание № 16 (Оздоровительный комплекс), сведения о наличии, либо отсутствии договоров со снабжающими организациями на эксплуатацию Здание № 16, сведения об имеющихся ограничениях, а также, неполная информация о предмете торгов).

Тем не менее, в соответствии с п. 3 ст. 139 Федеральный закон от 26.10.2002 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», «... После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника ... ».

Согласно п. 2 и п. 3 статьи 448 ГК РФ « ... Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том

числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене ... Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организаторам торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов ... ».

В соответствии со ст. 554 ГК РФ « ... В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным ... ».

1) В нарушении п. 2 и п. 3 статьи 448, 554 ГК РФ, п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в сообщении о проведении торгов по продаже имущества ГУП ЖКХ СО РАСХН, по Лоту № 3 отсутствует описание имущества, что не соответствует цели опубликования сообщения - привлечению широкого круга потенциальных покупателей, уменьшает потребительский интерес (ценность) продаваемого имущества, лишает их возможности (в том числе и Заявителя) принять участие в торгах и препятствует реализации цели выставления имущества на публичную продажу имущества должника, признанного несостоятельным.

В опубликованном объявлении о проведении торгов ООО «ТТМ-онлайн», которое действует по поручению Конкурсного управляющего ГУП ЖКХ СО РАСХН - «...», не указана информация о данных, определяющих расположение Здания № 16 на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, сведения об имеющихся ограничениях, полностью отсутствуют сведения о здании, его составе, характеристиках, отсутствует описание предмета торгов.

2) Предметом аукциона № 0001681, является Лот № 3, который представляет собой согласно извещению: «Недвижимое имущество»

Номер лота	Описание	Начальная цена, руб.	Шаг	Задаток	Классификация имущества
3	Здание № 16 (Оздоровительный комплекс)	5 200 000,00	10,00%	20,00%	Прочее

Предмет аукциона, определен также в Прилагаемом к сообщениям - Договоре купли-продажи ГУП ЖКХ СО РАСХН.doc, подписанным электронной подписью конкурсного управляющего Капранова Андрея Владимировича, сформулированного следующим образом (см. п.п. 1.1. Договора - Приложение № ___):

« ... Продавец передает в собственность Покупателю, победившему на торгах 26

ноября 2015 года (протокол о результатах проведения торгов по лоту № 3 (далее - Протокол торгов), а Покупатель принимает и оплачивает на условиях, предусмотренным настоящим договором имущество, а именно: Здание № 16 (Оздоровительный комплекс) 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск. Описание имущества приводится в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью ... ».

Таким образом, Заявитель имеет все основания утверждать, что Положение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в части обязательного размещения на электронной площадке и включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве проекта договора купли-продажи предприятия, подписанного электронной подписью организатора торгов - также не может считаться выполненным организатором торгов, поскольку размещенный договор купли-продажи сам по себе не отвечает требованию ст. 554 ГК РФ и п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, является не полным, поскольку имеет ссылку на некое Приложение № 1, в котором собственно и дается описание имущества, но которое в имеющемся Договоре отсутствует.

3) Также, несмотря на отсутствие в извещении о проведении торгов никакой информации о существующих обременениях продаваемого имущества, согласно прилагаемой копии Свидетельства, в отношении нежилого здания, площадью 4350,9 кв. м., расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, кадастровый (или условный) номер <...> :19:180109:11526 существуют ограничения права, в виде запрета на совершение регистрационных действий, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.04.2014г. сделана запись регистрации № 54-54-01/149/2014301.

Таким образом, организатором торгов нарушено положение п. 2 статьи 448 ГК РФ, что выражается в неуказании в извещении о проведении торгов информации о существующих обременениях продаваемого Здания к № 16.

4) Как следует из страницы официального сайта единого федерального реестра

сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru>.

В числе сообщений должника ГУП ЖКХ СО РАСХН - отсутствует Отчет об оценке имущества должника, что с одной стороны, не позволяет Заявителю получить необходимые ему данные о составе, стоимости и характеристиках предмета конкурса, а с другой, является нарушением ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что выражено в бездействии конкурсного управляющего по не включению им в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве - Отчета об оценке имущества должника в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме, которое должно быть опубликовано на момент проведения конкурса, поскольку в силу требования п. 3 ст. 139 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа имущества происходит только после его оценки конкурсным управляющим.

5) Организатором торгов совершены действия направленные на ограничение и

устранение конкуренции, при проведении конкурса, на стадии объявления торгов и приемке заявок, что выражено в действиях по ограничению информации о предмете предстоящих торгов, а также, в незаконном сокращении (изменении) сроков приемки заявок на участие в торгах.

Как уже указывалось Заявителем, 07.10.2015г. в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве размешено сообщение об объявлении торгов, согласно которому дата и время начала подачи заявок: 12.10.2015 09:00, дата и время окончания подачи заявок: 24.11.2015 23:55.

Организатором конкурса установлен следующий порядок ознакомления с имуществом: по предварительной договорённости с Организатором торгов по телефону 8-960- 799-1038 e-mail: ТТМ. Onlayn@yandex.ru.

Учитывая, что сообщение об объявлении торгов не содержало достаточных данных о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, представители Заявителя после многочисленных безуспешных попыток ознакомления с имуществом в установленном Организатором торгов порядке, явились лично по адресу Общества с ограниченной ответственностью «ТТМ-онлайн» (г. Новосибирск, пр. Димитрова, д. 7) и встретились с Капрановым Андреем Владимировичем, который согласно данным размещенным на интернет ресурсе <http://vertrades.ru>, является контактным лицом организатора торгов.

В ходе личной встречи, представителем Заявителя от указанного контактного лица организатора торгов никакой внятной информации о предмете конкурса так и не было получено, однако, непосредственно сразу после указанной встречи, на сайте единого Федерального реестра сведений о банкротстве появилось сообщение № 811978 от 12.11.2015г., в котором Организатор торгов ООО «"ТТМ-онлайн"» сообщает об изменении срока приема заявок на участие в торгах. Срок приема заявок с 12.10.2015 00:00 (МСК) по 17.11.2015г. 00:00 (МСК), т.е. срок приема заявок был по каким-то причинам сокращен организатором конкурса на 7 суток.

Кроме того, 17.11.2015 по адресу сайта организатора торгов <http://vertrades.ru> был опубликован Протокол об определении участников торгов, согласно которому был сформирован Перечень заявителей, допущенных к участию в торгах:

	Дата подачи заявки	Информация о заявителе
745	13.11.2015 14:24:44.200	Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ", ИНН 5408265147, ОГРН 1085473012272, 630090, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ильича, д. 6
749	16.11.2015 14:21:10.953	Ирвачев Кирилл Олегович, ИНН 421206245923, г. Новосибирск, мкр. Закаменский, д. 15, кв. 38

Таким образом, Заявитель, имеющий намерение участвовать в конкурсе и приобрести Здание № 16 (Оздоровительный комплекс), но не имеющий

возможности получить необходимую информацию от организатора конкурса в отношении предмета конкурса из-за нарушения последним установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, был помимо всего прочего, вообще лишен возможности подать заявку для участия в конкурсе в срок, указанный в Сообщении о проведении конкурса, размещенный в газете Коммерсантъ (№ 187 от 10.10.2015г. стр. 76, № 54030275013), т.е. до 24.11.2015г.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», « ... при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 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 ... ».

Заявитель полагает, что сокращение организатором конкурса срока приема заявок создало преимущественное условие участникам конкурса, которые подали заявки до даты изменившегося срока. Более того, учитывая отсутствие, какой-либо определенности в предмете конкурса, Заявитель имеет все основания считать, что заявители, которые подали свои заявки в нарушение ч. 2 п. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» имели доступ к информации о предмете конкурса, в отличие от Заявителя.

Указанная уверенность Заявителя в нарушении антимонопольного законодательства путем создания участникам конкурса преимущественных условий основана на положении ст. 554 ГК РФ, согласно которой, само по себе отсутствие необходимых данных в договоре о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным, а также, деловом обыкновении, согласно которому невозможно предложить адекватную и соразмерную покупную цену за имущество, информация о котором Покупателю - не известна.

Соответственно, если участники конкурса - ООО «ГРАНИТ» и Ирвачёв Кирилл Олегович имели возможность подать заявки (и соответственно, предложить покупную цену) при отсутствии в открытых источниках какой-либо информации о предмете конкурса, следовательно, они, имели доступ к такой информации, что является нарушением антимонопольного законодательства.

Перечисленные обстоятельства непосредственно затрагивают интересы заявителя, заинтересованного в покупке имущества должника по четной покупной цене, которую невозможно определить при отсутствии информации о предмете конкурса.

Недостаточность сведений в опубликованном извещении о предмете торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, что в свою очередь влияет на формирование цены реализации имущества.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ по правилам названной статьи

антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказании услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 названной статьи 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.

Статьей 17 Закона № 135-ФЗ установлены антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары. Так, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Реализация заложенного имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом) осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным Приказом Министерства Экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 № 54 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 21.01.2011 № 22; далее - Порядок).

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 органом.

При продаже имущества должника (его части) в порядке, предусмотренном статьями 110 и 111 Закона № 127-ФЗ, конкурсный управляющий или привлеченная им специализированная организация должны предпринять все зависящие от них меры для получения в интересах должника и его кредиторов максимальной выгоды от продажи имущества должника.

В соответствии с пунктом 4 статьи 110 Закона № 127-ФЗ продажа предприятия

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. Пунктом 5 названной статьи Закона предусмотрено, что продажа предприятия осуществляется путем проведения аукциона в случае, если в отношении этого предприятия покупатель не должен выполнить какие-либо условия.

Согласно абзацу 2 пункта 5 статьи 110 Закона № 127-ФЗ выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое предприятие (победитель аукциона).

Части 1-2 ст. 448 ГК РФ устанавливают право на участие в открытом аукционе любого лица и требования к извещению о проведении торгов: «Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, а том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене».

В соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве (в ред. от 29.12.2014) в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе следующие сведения: «... о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием».

Пунктом 3.2. Порядка, в обязанности организатора торгов вменено представлять оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа, содержащую сведения об имуществе (предприятии) должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом (предприятием) должника.

Подпункт а) пункта 3.7 Порядка устанавливает обязанность Организатора торгов по размещению сообщения о проведении в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве» по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>.

Согласно пункта 4.1. Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, содержащихся в сообщении о торгах.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе,

протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Вам надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до 30.11.2015г. документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 02.12.2015г. в 16-00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность). Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).