

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-831/2019

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов
30.10.2019 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 23.10.2019

Решение в полном объеме изготовлено 30.10.2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя-начальник отдела;

Капранчиков А.В. - член Комиссии, старший государственный инспектор;

Карпенко М.А. – член Комиссии, специалист-эксперт,

в присутствии:

представителей организатора торгов представителей организатора торгов финансового управляющего <...> <...> по доверенности от 16.09.2019г.;

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя,

рассмотрев жалобу <...> при организации торгов в форме публичного предложения по продаже имущества гр. <...> — здания, общей площадью 5368 кв.м., литер Г, эт.8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, д.33, кадастровый номер <...> :49:0301008:1480; право аренды земельного участка до 01.01.2048 г., площадью 2 825кв.м., кадастровый номер <...> :49:0301008:15 (информационное сообщение на ЕФРСБ на 4036575), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

У С Т А Н О В И Л А:

10.10.2019 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> при организации торгов в форме публичного предложения по продаже имущества гр. <...> — здания, общей площадью 5368 кв.м., литер Г, эт.8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, д.33, кадастровый номер <...> :49:0301008:1480; право аренды земельного участка до 01.01.2048 г., площадью 2 825кв.м., кадастровый номер <...> :49:0301008:15 (информационное сообщение на ЕФРСБ на 4036575).

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем. По мнению Заявителя организатором торгов в сообщении о проведении торгов не были размещены все необходимые сведения о предприятии, позволяющие определить основные характеристики продаваемого здания. Также, по мнению Заявителя, в сообщении отсутствовала информация о порядке проведения торгов, перечне предоставляемых участниками торгов документов и требований к их оформлению.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Представитель организатора торгов не согласился с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

Изучив имеющиеся материалы дела, исследовав доводы Заявителя, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия установила следующее.

12.08.2019г. в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕФРСБ организатором торгов было опубликовано сообщение о проведении публичного предложения по реализации имущества должника <...>.

Дата и время начала подачи заявок 16.09.2019 11:00, дата и время окончания подачи заявок 16.10.2019 10:59. Дата составления протокола определения участников торгов не позднее 23:00 часов 16.10.2019г.

В силу положений ст.ст. 110, 139 Закона «О несостоятельности (банкротстве)», торги по продаже имущества в ходе конкурсного производства являются обязательными.

Согласно ч. 8 ст. 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- 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.

Согласно ч. 10 ст. 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- 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 оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- 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.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Как установлено из материалов дела, Решением Арбитражного суда Воронежской области по делу №А14-2621/2016 должник <...> признан несостоятельным (банкротом) и открыта процедура реализации имущества должника.

Определением суда от 29.08.2018, резолютивная часть которого объявлена в судебном заседании 23.08.2018, <...> отстранен от исполнения обязанностей финансового управляющего имуществом должника <...>, финансовым управляющим имуществом должника утвержден <...>.

Комиссией установлено, что сообщение о реализации имущества должника <...> № 4036575 от 12.08.2019г., размещенное в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в ЕФРСБ содержит следующую информацию:

Организатор торгов – финансовый управляющий <...>, процедура введена Решением Арбитражного суда Воронежской области от 09.02.2017г. по делу №А14-2621/2016, далее - Должник) <...>, член Ассоциации «МСРО Содействие» (ОГРН 1025700780071, ИНН 5752030226, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15), сообщает о проведении торгов по продаже имущества Должника в форме публичного предложения.

На торги выставляется следующее имущество:

Лот №1: Здание, общей площадью 5368 кв.м., литер Г, эт.8, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Хостинский район, г. Сочи, ул. Яна Фабрициуса, д.33, кадастровый номер <...> :49:0301008:1480; право аренды земельного участка до 01.01.2048 г., площадью 2 825кв.м., кадастровый номер <...> :49:0301008:15.

Указанное имущество находится в залоге у ПАО Сбербанк.

Собственником участка в суд подано заявление о расторжении договора аренды. Здание не имеет подключения к коммуникациям (электрические сети, водопровод, канализация, отопление). Технических условий на подключение нет. Разрешений на подключение нет. Требуется проведение работ по подключению (установка трансформаторов, прокладка кабелей, труб, и т.д.). Здание расположено в территориальной зоне Ж2 и не соответствует виду разрешенного использования. Осмотр производится с момента публикации сообщения и до 16.10.2019 г., по предварительной записи по тел. 8–910–240–94–70, не менее чем за четыре рабочих дня.

Торги проводятся на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» (ИНН 5751039346, ОГРН 1105742000858) - <http://www.m-ets.ru>.

Заявки на участие в торгах подаются с 11 час. 00 мин. 16.09.2019 г. до 10 час. 59 мин. 16.10.2019 г. через ЭТП <http://www.m-ets.ru/>, в соответствии с порядком, установленным регламентом площадки, приказом МЭРТа № 495 от 23.07.15 г., ФЗ-127 от 22.10.02 г.

Дата составления протокола определения участников торгов - не позднее 23–00 часов 16.10.2019 г.

Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения (далее - ППП) устанавливается в размере 69 406 200 рублей 00 копеек (НДС не облагается). Величина снижения начальной цены продажи Имущества (шаг снижения) – 10% от начальной цены. Цена реализации имущества снижается: с 11:00 час 16.09.2019 по 10:59 час. 21.09.2019–69 406 200,00 р.; с 11:00 час. 21.09.2019 по 10:59 час. 26.09.2019–62 465 580,00 р.; с 11:00 час. 26.09.2019 по 10:59 час. 01.10.2019–55 524 960 р.; с 11:00 час. 01.10.2019 по 10:59 час. 06.10.2019–48 584 340 р.; с 11:00 час. 06.10.2019 по 10:59 час. 11.10.2019–41 643 720 р.; с 11:00 час. 11.10.2019 по 10:59 час 16.10.2019–34 703 100 р. Размер задатка – 20% (двадцать процентов) от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов ППП.

Заявка на участие в торгах оформляется в письменной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;
- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя или иного лица на осуществление действий от имени заявителя (для юридических лиц);
- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий;

К заявке на участие в торгах должны прилагаться следующие документы: действительная на день представления заявки на участие в торгах выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя) или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки; копия документа, удостоверяющего личность (для физического лица); надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя; документ, подтверждающий оплату задатка.

Для участия в торгах дополнительно Оператору электронной площадки должны быть предоставлены документы и сведения, предусмотренные «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве». Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе с приложением перечисленных документов и обеспечившие поступление суммы задатка в срок до окончания соответствующего периода снижения цены.

Задаток перечислять по следующим реквизитам:

Получатель: <...>. Претендент в назначении платежа указывает: «Перечисление задатка на участие в торгах по продаже недвижимого имущества <...>, лот № 1».

Возврат задатка осуществляется в течение пяти рабочих дней с даты окончания торгов, либо с даты отзыва заявки.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника ППП, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества ППП. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника ППП представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества, но не ниже начальной цены продажи имущества, 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 ППП представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества, но не ниже начальной цены продажи имущества, 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 ППП. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника ППП прием заявок прекращается. Результат торгов оформляется соответствующим протоколом и размещается на сайте <http://www.m-ets.ru/>.

Победитель торгов уплачивает цену продажи имущества должника, определённую на торгах, за вычетом суммы внесенного задатка, в течение 30 дней со дня подписания договора купли-продажи по следующим реквизитам:

Получатель: <...>.

При отказе, уклонении победителя аукциона от подписания договора купли-продажи в установленные сроки, а также в случае отсутствия полной оплаты в течение 30 дней с даты заключения договора купли-продажи, он лишается права на приобретение имущества, сумма внесенного задатка победителю аукциона не возвращается.

За дополнительной информацией обращаться по тел. 8-910-240-94-70.

Таким образом, Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что в сообщении о реализации имущества должника <...>, размещенном в ЕФРСБ 12.08.2019г. организатором торгов представлена исчерпывающая информация о предмете торгов в соответствии с ч. 10 ст. 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Также Комиссия установила, что сведения о размере технической площади не содержатся ни в выписке из ЕГРН в отношении объекта недвижимости, ни в данных инвентаризации, ни в Положении о Порядке продажи имущества. Данные сведения могли бы быть получены в результате выполнения технической работы по измерению здания, однако, Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что финансовый управляющий не имеет обязательств по выполнению вышеупомянутых работ, действующее законодательство не содержит требования об обязательном привлечении управляющим специалиста с целью выявления каких-либо сведений об объекте недвижимости, при условии, что такие сведения неизвестны и они не требуются для реализации имущества и регистрации

перехода права собственности на него.

Вместе с тем, Комиссия Воронежского УФАС России считает, что заинтересованное лицо вправе ознакомиться с имуществом и самостоятельно определить интересующие его параметры здания.

Таким образом, Комиссия Воронежского УФАС России приняла решение о том, что финансовым управляющим предоставлена вся необходимая информация о реализуемом имуществе и не допущено нарушения прав Заявителя на получение интересующих его сведений.

Относительно второго довода жалобы <...> Комиссия Воронежского УФАС России считает следующее.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным 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 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» находятся в открытом доступе, заинтересованные лица имеют возможность самостоятельно ознакомиться с Порядком.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что операторы электронных площадок осуществляют техническое сопровождение проводимых торгов при соблюдении указанного Порядка, то есть, любой участник торгов при совершении технических действий на сайте торговой площадки (при регистрации и подаче заявки) следует указанным Правилам в силу особенностей технической организации торгов.

Также Комиссия Воронежского УФАС России обращает внимание на то, что Заявитель не обеспечил явку своего представителя при рассмотрении поданной им жалобы, не представил пояснения и доказательства по доводам, изложенным в жалобе.

Таким образом, Комиссия Воронежского УФАС России, рассмотрев доводы жалобы Заявителя в пределах полномочий антимонопольного органа, не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений ст. 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» при реализации имущества должника <...>.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> при организации торгов в форме публичного предложения по продаже имущества гр. <...> — здания, общей площадью 5368 кв.м., литер Г, эт.8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, д.33, кадастровый номер <...> :49:0301008:1480; право аренды земельного участка до 01.01.2048 г., площадью 2 825кв.м., кадастровый номер <...> :49:0301008:15 (информационное сообщение на ЕФРСБ на 4036575), необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии
Члены Комиссии

А.В. Логошин
А.В. Капранчиков
М.А. Карпенко