

**РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-577/2022**  
**по результатам рассмотрения жалобы ООО «Специализированный**  
**застройщик «Инсити-Строй» на нарушение процедуры торгов**  
**и порядка заключения договоров**

Дата принятия решения: 23.11.2022 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «Специализированный застройщик «Инсити-Строй»: <...>;

– ООО «Энергия Права»: <...>, <...>;

– ООО «Центр реализации» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу ООО «Специализированный застройщик «Инсити-Строй» от 11.11.2022 № 46

(вх. № 186977/22 от 11.11.2022) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Энергия Права» при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества должника ЗАО «Темпл Инк.» (сообщение в ЕФРСБ № 9137643, лот №1) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

(далее – Закон о защите конкуренции),

**У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Специализированный застройщик «Инсити-Строй» (далее – Заявитель)

от 11.11.2022 № 46 (вх. № 186977/22 от 11.11.2022) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Энергия Права» (далее –

Организатор торгов)  
при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества должника ЗАО «Темпл Инк.» (сообщение в ЕФРСБ № 9137643, лот №1) (далее – Торги, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов при проведении Торгов были нарушены положения действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителей Заявителя, Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

04.07.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве Организатором торгов было размещено сообщение о проведении Торгов, согласно которому Торги проводятся посредством публичного предложения на электронной площадке ООО «Центр реализации», расположенной по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.centerr.ru](http://www.centerr.ru) (далее – сайт Оператора), начальная цена продажи имущества должника – 4 788 758 143,80 руб., начало первого периода приема заявок на участие в Торгах – 20.07.2022, окончание последнего периода приема заявок на участие в Торгах – 26.12.2022, заявки на участие в Торгах принимаются с 12:00 первого дня по 17:00 последнего дня (в том числе каждого соответствующего периода). В 17:00 последнего дня срока подачи заявок на каждом этапе Торгов Организатор торгов подводит итоги рассмотрения поданных на данном этапе заявок. Начальная цена продажи имущества должника снижается на 5% каждые 10 календарных дней, последний этап проведения Торгов проводится с 17.12.2022 по 26.12.2022. Минимальная цена («цена отсечения») на последнем 16-ом периоде составляет 75% от начальной цены продажи имущества должника – 1 197 189 535,95 руб.

Торги проводятся в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Регламентом проведения торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве на электронной площадке Торги по банкротству. Центр Реализации, размещенной на сайте

<http://bankrupt.centerr.ru/>  
в сети Интернет.

Согласно Жалобе 03.11.2022 на 11-ом этапе снижения цены продажи имущества должника Заявителем была подана заявка на участие в Торгах, внесен задаток для участия в Торгах, однако в нарушение пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов не определил победителя Торгов, а отменил Торги «по техническим причинам».

07.11.2022 Заявитель направил запрос оператору электронной площадки ООО «Центр реализации» (далее – Оператор) о предоставлении информации о наличии технических сбоев либо иных технических причин, препятствующих проведению Торгов.

Письмом от 08.11.2022 № 08-11-22/176 Оператор сообщил, что во время проведения Торгов технических сбоев в работе сайта Оператора зафиксировано не было, в результате анализа проверки работы сайта Оператора за период 03.11.2022 – 06.11.2022 не выявлено технических сбоев в работе сайта Оператора, ограничений пользования сайтом Оператора по подаче заявок участниками торгов, а также ограничений доступа пользователей по сети «Интернет» к сайту Оператора.

Заявка № 0133699 на участие в торгах № 73320 была успешно подана Заявителем 03.11.2022 в 17:58 на сайте Оператора.

Таким образом, по мнению Заявителя, действия Организатора торгов по отмене Торгов при наличии поступившей заявки являются нарушением положений Закона о банкротстве и ГК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о 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 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о банкротстве 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.

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.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Согласно пункту 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 с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов, принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия, определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов, уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

При этом положениями Закона о банкротстве не предусмотрен порядок

отмены торгов, в том числе в случае поступления в установленные извещением о проведении торгов сроки заявки на участие в торгах.

Согласно пункту 4 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что Торги были отменены Организатором торгов по объективным обстоятельствам, на основании Закона о банкротстве и в связи со стечением непредвиденных исключительных обстоятельств.

Так, в ходе проведения Торгов генеральный директор и учредитель Организатора торгов был срочно госпитализирован и 02.11.2022 был прооперирован, в период с 02.11.2022 по 07.11.2022 находился в реанимации и не мог принимать решения по проведению Торгов. При этом иным сотрудникам Организатора торгов соответствующие полномочия по проведению Торгов не передавались.

Таким образом, дата и время окончания приема заявок на 11-ом интервале снижения цены продажи имущества должника, дата и время окончания 11-го интервала (06.11.2022 в 17:00) пришлись на период госпитализации генерального директора Организатора торгов, в течение которого реализация организационно-распорядительных полномочий, необходимых для проведения Торгов, была невозможна.

В связи с вышеизложенным, чтобы не допустить нарушение прав потенциальных покупателей имущества должника, заместителем генерального директора Организатора торгов было принято решение об отмене Торгов по техническим причинам.

Представитель Организатора торгов также пояснил, что у заместителя генерального директора Организатора торгов отсутствуют полномочия по рассмотрению заявок на участие в Торгах, оформлению протокола об определении участников Торгов и протокола об определении победителя Торгов, он обладает полномочиями исключительно по техническому сопровождению

Торгов.

Кроме того, Оператор обеспечивает конфиденциальность сведений об участниках Торгов до размещения на сайте Оператора протокола об определении участников Торгов, а также сайтом Оператора создан функционал, не позволяющий Организатору торгов при проведении Торгов видеть поступившие посредством сайта Оператора заявки на участие в Торгах.

Таким образом, при отмене Торгов 05.11.2022 Организатор торгов не знал о факте поступления заявки Заявителя на участие в Торгах.

Также представитель Организатора торгов на рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России сообщил, что права и законные интересы Заявителя не нарушены Организатором торгов с связи с тем, что в ближайшее время Организатором торгов будут объявлены новые торги по продаже посредством публичного предложения имущества должника ЗАО «Темпл Инк.».

По результатам анализа представленных Заявителем, Организатором торгов, Оператором документов и сведений Комиссией ФАС России установлено, что 03.11.2022 в 17:58 на 11-ом этапе снижения цены продажи имущества должника посредством функционала сайта Оператора Заявителем была подана заявка на участие в Торгах.

Вместе с тем 05.11.2022 в ЕФРСБ, на сайте Оператора появилось сообщение, что Торги отменены Организатором торгов по техническим причинам.

Согласно Протоколу №73320-1 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (публичное предложение № 73320) от 05.11.2022 (далее – Протокол о результатах торгов) Организатор торгов отменил торги по лоту публичного предложения в электронной форме и указал следующую причину: по техническим причинам. Протокол подписан Организатором торгов 05.11.2022 в 11:19 (ID электронной подписи – 3E10C100EFAD0A9E42C0053E3076CE70).

При этом на сайте Оператора в сообщении о проведении Торгов указана следующая информация об электронной подписи, которой был подписан Протокол

о результатах торгов: «Идентифицирующие данные владельца сертификата открытого ключа: ОГРН=5077746758513, СНИЛС=00174069509, ОИД.1.2.643.100.4=7708637343, ИНН=771207128323, E=enpr19@mail.ru, O="ООО ""ЭНЕРГИЯ ПРАВА""", T=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, CN="ООО ""ЭНЕРГИЯ ПРАВА""", SN=Кириллов, G=Игорь Валентинович, C=RU, L=МОСКВА, S=г. Москва, STREET="УЛИЦА БОЛЬШАЯ ОРДЫНКА, 12, СТР.1"».

Согласно пункту 1 статьи 10 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – Закон об электронной подписи) при использовании усиленных электронных подписей участники электронного взаимодействия обязаны обеспечивать конфиденциальность ключей электронных подписей, в частности не допускать использование принадлежащих им ключей электронных подписей без их согласия.

Таким образом, по мнению Комиссии ФАС России, исходя из положений Закона об электронной подписи передача электронной подписи другому лицу не предусмотрена в связи с тем, что электронная подпись должна идентифицировать ее владельца.

Кроме того, согласно Приказу о распределении обязанностей между генеральным директором ООО «Энергия права» и его заместителем от 03.12.2019

и Порядку проведения торгов по продаже заложенного имущества ЗАО «ТЕМПЛ ИНК» (Приложение № 1 к Приказу от 23.06.2021), представленным Организатором торгов, заместитель генерального директора Организатора торгов наделен полномочиями исключительно по техническому сопровождению Торгов. Полномочиями по подписанию протоколов об определении участников торгов, протоколов о результатах торгов, принятию решения о признании торгов несостоявшимися обладает исключительно генеральный директор Организатора торгов.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Торги были отменены заместителем генерального директора Организатора торгов менее чем за три дня

до даты их проведения при наличии поступившей заявки на участие в Торгах, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов при отмене Торгов были нарушены положения пункта 4 статьи 448 ГК РФ.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона

о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Специализированный застройщик «Инсители-Строй» от 11.11.2022 № 46 (вх. № 186977/22 от 11.11.2022) на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Энергия Права» при организации и проведении торгов по продаже посредством публичного предложения имущества должника ЗАО «Темпл Инк.» (сообщение в ЕФРСБ № 9137643, лот №1) обоснованной.

2. Выдать ООО «Энергия Права», ООО «Центр реализации» обязательное предписание об устранении выявленных нарушений для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.