

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а

тел. 503-155

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1 – 21/2020

Резолютивная часть решения оглашена 27.02.2020 года
в г. Тюмень

г.

полном объеме решение изготовлено 03.03.2020 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	М -	заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля за соблюдением законодательства
Члены комиссии:	М -	начальник отдела контроля органов власти,
	П -	специалист-эксперт отдела контроля органов власти

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 72/10/18.1 – 21/2020 по жалобе ООО «Тендер» на действия арбитражного управляющего П при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «Буран» (сообщение в ЕФРСБ № 4259448), при участии представителей организатора торгов Р

доверенность от 09.01.2020), В (доверенность от 25.02.2020), а также при
частии представителя Заявителя А (доверенность от 20.01.2020)

УСТАНОВИЛА:

Тюменское УФАС России 10.02.2020 поступила жалоба (вх. № 1112) ООО
«Тендер» на действия арбитражного управляющего П при проведении
торгов посредством публичного предложения по продаже имущества
ООО «Буран» (сообщение в ЕФРСБ № 4259448).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок
рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры
торгов, а также ч. 17 указанной ст. 18.1 Закона о защите конкуренции
закреплена, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия
антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия
(бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки,
конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана
соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о
защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о
содержании указанной жалобы и ее содержании размещена на
официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru/>.

В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским
УФАС России в адрес Заказчика направлено требование о
прекращении торгов до рассмотрения жалобы по существу и
информации лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте
содержания жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Жалоба содержит следующие доводы:

- . Конкурсным управляющим нарушен порядок определения участников
торгов.
- . Преждевременное подведение итогов торгов нарушило права
потенциальных участников.
- . Конкурсным управляющим не указаны существенные характеристики
реализуемого объекта.

Представители Организатор торгов считает, что доводы жалобы являются

еобоснованными, и поясняет, следующее:

) победитель публичного предложения Б подавал заявку на основании агентского договора в интересах ИП Н. и ИП Н, которые в свою очередь воевременно оплатили задаток, в связи с чем нарушение порядка определения участников торгов отсутствует;

) итоги торгов были подведены ранее установленного срока в связи с сообщением арендодателя о предстоящих переборах со связью и интернетом;

) Все необходимые характеристики, позволяющие идентифицировать объект реализуемого имущества в сообщении о проведении торгов казаны, кроме того в сообщении указан контактный телефон конкурсного управляющего для получения более подробной информации.

рассмотрев имеющиеся в деле материалы, заслушав доводы сторон комиссия Тюменского УФАС России установила следующее.

соответствии с п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), данный закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

Согласно п. 1 ст. 124 Закона о банкротстве принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства.

соответствии с п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой 7 данного Закона. При этом, продажа имущества должника, как следует из статьи 109 Закона о банкротстве, является одной из мер, направленных на восстановление платежеспособности должника, признанного банкротом и осуществляемой исключительно путем проведения торгов, что обуславливает обязательность реализации имущества только таким способом в случае принятия соответствующего решения собранием (комитетом) кредиторов либо арбитражным управляющим.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ и ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве, Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Приказ Минэкономразвития России от 3.07.2015 № 495).

В соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 10.08.2018 по делу № А70-3124/2018 в отношении ООО «Буран» введена процедура банкротства – реализация имущества должника. Конкурсным управляющим утвержден П.

Первоначальное Положение о порядке, сроках и условиях продаже имущества ООО «Буран», а также имущества находящегося в залоге, в рамках процедуры конкурсного производства по делу № А70-3124/2018 было представлено залоговым кредитором ООО «Менеджмент-консалтинг» в соответствии с п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве. Данное Положение предусматривало 2 этапа торгов в форме аукциона и не содержала порядка продажи имущества путем публичного предложения.

В соответствии с указанным Положением конкурсным управляющим были объявлены торги в форме открытого аукциона: срок подачи заявок с 08.01.2019, окончание срока подачи заявок 01.03.2019, дата проведения торгов 04.03.2019. Сообщение о проведении торгов было опубликовано на сайте ЕФРСБ № 3416932 от 25.01.2019, а также в издании газеты «Коммерсантъ» № 12010146432 от 26.01.2019.

Данные торги проводились на ЭТП «Аукционы Сибири» (идентификационный номер торгов 6727-ОАОФ), были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок (протокол об определении участников № 6727-ОАОФ/1 от 04.03.2019, протокол о признании торгов несостоявшимися № 6727-ОАОФ/2 от 04.03.2019).

Сообщение об итогах торгов было опубликовано на сайте ЕФРСБ № 539165 от 05.03.2019 и в издании газеты «Коммерсантъ» № 12010156950 от 07.03.2019.

Конкурсным управляющим были объявлены повторные торги в форме открытого аукциона: срок подачи заявок с 11.03.2019, окончание срока

одачи заявок 14.04.2019, дата проведения торгов 15.04.2019. Сообщение о проведении торгов было опубликовано на сайте ЕФРСБ № 3539165 от 5.03.2019, а также в издании газеты «Коммерсантъ» № 12010156950 от 7.03.2019.

повторные торги проводились также на ЭТП «Аукционы Сибири» (идентификационный номер торгов 6859-ОАОФ), были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок (протокол об определении участников № 68597-ОАОФ/1 от 15.04.2019, протокол о признании торгов несостоявшимися № 6859-ОАОФ/2 от 15.04.2019).

Сообщение об итогах торгов было опубликовано на сайте ЕФРСБ № 725120 от 30.04.2019 и в издании газеты «Коммерсантъ» № 12010170086 от 8.05.2019.

06.09.2019 Определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-3124/2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Буран», в том числе имущества, находящегося в залоге в рамках процедуры конкурсного производства по делу № А70-124/2018, посредством публичного предложения (далее – Положение) реализуемого имущества:

Лот №1: 1) Центр пропаганды детской книги, назначение: нежилое здание, количество этажей: 5, в том числе подземных 1, общая площадь: 6 231 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Республики, 164, строение 2; 2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, площадь: 2 870 кв.м., адрес: обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, 164, строение 2; 3) Теплосчетчик СТУ-1 (М2); 4) АТС гор. и 16 вн. линий расширяется до 8 x 24; 5) Фанкойл кассетный без панели ELECTROLUX EFG-67; 6) Световая вывеска "Бизнес центр "Clover house".

Начальная продажная цена имущества на публичных торгах устанавливается равной начальной продажной цене имущества, установленной на повторных торгах, что составляет 284 487 810, 00 руб.

Размер снижения начальной цены продажи имущества составляет 5 % от начальной продажной цены. Интервалы (этапы) приема заявок на участие в торгах посредством публичного предложения составляют 5 рабочих дней, размер задатка на каждом интервале составляет 10 %, минимальная цена продажи (цена отсечения) не может составлять менее 30 % от начальной цены на публичных торгах. Каждый интервал продажи имущества посредством публичного предложения начинается в 00 часов 00 минут и заканчивается в 18 часов 00 минут (по московскому времени). Подведение торгов продажи путем публичного предложения производится

организатором торгов на следующий рабочий день в 12 часов 00 минут (зремя московское) после окончания каждого отдельного интервала, при наличии заявок.

Согласно протоколу № 7457-ОТПП/1 от 07.02.2020 об определении участников торгов в период с 31.01.2020 00:00 по 06.02.2020 18:00 на участие в публичном предложении было подано две заявки: Б и Б, в отношении заявки Б принято решение об отказе в допуске к участию в торгах по причине непоступления задатка.

В соответствии с протоколом № 7457-ОТПП/2 от 07.02.2020 о результатах торгов победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов Беляев И. С., действующий в интересах ИП Н, ИП Н на основании агентского договора от 05.02.2020.

По доводу Заявителя относительно того, что Конкурсным управляющим нарушен порядок определения участников торгов, Комиссией становлено следующее.

Пунктом 11 ст. 110 Закона о банкротстве установлено, что 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.

На основании п. 12 ст. 110 Закона о банкротстве 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.

Силу п. 1 ст. 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия:

) от своего имени, но за счет принципала;

) **либо от имени и за счет принципала.**

форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Буран» по лоту № 1 по причине отсутствия задатка, в связи с чем довод Заявителя является обоснованным.

. По доводу Заявителя относительно того, что преждевременное подведение итогов торгов нарушило права потенциальных участников, комиссией установлено следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 Закона о банкротстве сообщении о продаже предприятия должны содержаться в том числе дата, время и место подведения результатов торгов.

В сообщении в ЕФРСБ о проведении публичного предложения № 4259448 от 1.10.2019 установлено, что подведение итогов производится организатором торгов на следующий рабочий день в 12 часов 00 минут (по московскому времени) после окончания каждого отдельного интервала, при наличии заявок. Задаток должен поступить на указанный счет не позднее даты составления протокола об определении участников торгов.

Как следует из Протокола № 7457-ОТПП/1 об определении участников торгов в форме публичного предложения по продаже имущества, на 11 интервале поступило две заявки на приобретение реализуемого имущества.

Завершение приема заявок на 11 интервале организатором торгов установлено – 06.02.2020 в 18:00, соответственно подведение итогов на 11 интервале должно быть проведено 07.02.2020 в 12:00 (по московскому времени).

В соответствии с информацией, указанной в Едином Федеральном Реестре сведений о банкротстве результат о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Буран» размещен в ЕФРСБ 07.02.2020 в 08:13, то есть ранее установленного срока.

При этом, торги могут быть признаны недействительными в случае, если продажа была произведена ранее указанного в извещении срока (ч. 1 ст. 49 ГК РФ).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении организатором торгов установленного в сообщении о проведении торгов времени подведения итогов торгов в форме публичного предложения.

. По доводу Заявителя относительно того, что Конкурсным управляющим не указаны существенные характеристики реализуемого объекта,

омиссией установлено следующее.

Согласно сообщению в ЕФРСБ № 4259448 от 11.10.2019 о проведении торгов предметом торгов является имущество, которое продается единым лотом и содержит следующие объекты:

) Центр пропаганды детской книги, назначение: нежилое здание, количество этажей: 5, в том числе подземных 1, общая площадь: 6 231 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Республики, 164, строение 2;

) Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, площадь: 2 870 кв.м., адрес: обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, 164, строение 2;

) Теплосчетчик СТУ-1 (М2);

) АТС 6гор. и 16 вн.линий расширятся до 8х24;

) Фанкойл кассетный без панели ELECTROLUX EFG-67;

) Световая вывеска "Бизнес центр "Clover house".

При этом, в соответствии с Положением следующее имущество должника:

) Центр пропаганды детской книги, назначение: нежилое здание, количество этажей: 5, в том числе подземных 1, общая площадь: 6 231 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Республики, 164, строение 2; 2) Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, площадь: 2 870 кв.м., адрес: обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Республики, 164, строение 2, - имеет ограничение прав и обременение объекта недвижимости (Договор об ипотеке № 2510/И-2013/1 от 25.10.2013).

в соответствии с ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Согласно ч. 2 ст. 448 ГК РФ определено, что 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.

Согласно ч. 19 ст. 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. При этом обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, кроме прочего, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия.

Таким образом, совокупное толкование упомянутых норм свидетельствует о том, что при проведении торгов их организатору надлежит размещать сведения о наличии (отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества, поскольку данное обстоятельство не может не влиять на интересы как участников, так и кредиторов и необходимы для принятия арбитражным судом взвешенного и обоснованного решения об участии в торгах, одобрения конкурентоспособного предложения.

Между тем, как следует из материалов дела, в рассматриваемом случае информация о наличии обременения в отношении отчуждаемого имущества в составе сообщения не размещалась.

Кроме того, сообщение о проведении торгов в форме публичного предложения не содержит существенных характеристик реализуемого объекта недвижимости, а именно год постройки, кадастрового номера здания, а также кадастрового номера земельного участка на котором находится здание.

Как установлено п. 14 ст. 110 Закона о банкротстве, организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной этим Законом.

Из материалов дела следует, что Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов указано, что ознакомиться с имуществом по лоту № 1 возможно, предварительно согласовав по номеру тел.: 8 932 321 13 22.

В этой связи Тюменское УФАС России полагает, что указание Организатором торгов на возможность ознакомления участников торгов с имуществом по лоту № 1, не устраняет обязанности организатора торгов размещать соответствующие сведения в составе извещения о проведении торгов, поскольку такая обязанность действует независимо.

Таким образом, Тюменское УФАС России приходит к выводу о том, что Организатором торгов требования ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве не были соблюдены в части отсутствия сведений об обременении в отношении отчуждаемого имущества, а также отсутствия кадастровых номеров реализуемого объекта недвижимости.

аким образом, Комиссией Тюменского УФАС установлено нарушение организатором торгов при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Буран» (сообщение в ЕФРСБ № 4259448) ч. 10, 11, 12 ст. 110 Закона о банкротстве, ч. 2 ст. 448 ГК РФ выразившееся в следующих нарушениях:

в неправомерном допуске Б к участию в публичном предложении;

в нарушении организатором торгов времени подведения итогов торгов в форме публичного предложения.

в отсутствии в Извещении существенных характеристик реализуемого объекта недвижимости, а именно год постройки, наличие обременения, реализуемого имущества, кадастрового номера здания, а также кадастрового номера земельного участка на котором находится здание.

с учетом изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Тендер» на действия арбитражного управляющего П при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «Буран» (сообщение в ЕФРСБ № 4259448), обоснованной.
2. Признать организатора торгов П нарушившим пункты 10, 11, 12 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ч. 2 ст. 448 ГК РФ.
3. Выдать организатору торгов П обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений, путем аннулирования торгов, проводимых посредством публичного предложения (сообщение в ЕФРСБ № 4259448).
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Тюменского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

В соответствии с ч. 23 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.