

(уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ОАО «Нитон» (вх. № 23685э от 29.12.2020г.) на действия организатора торгов, оператора электронной площадки ООО «РЭТС» при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «СПП-«Термотепс».

Заявитель сообщает следующее.

1. Начальная цена продажи имущества на торгах, а также информация об имуществе не соответствует начальной цене продажи имущества и информации о нем, установленными Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества

должника ЗАО «СПП - «Термотепс», утв. Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.06.2014 г. по делу № А40-175314/09-78-979 «Б» (Приложение **2**).

Данным Положением была установлена следующая начальная продажная цена реализации спорного имущества и следующие кадастровые номера имущества:

- отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью **4902,2** кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу, г. Екатеринбург, ул.Автомостральная, **39, литер М**, кадастровый номер объекта **66:41:0:0:1\6772\М\21 — 54 230 000** руб. (в торгах **лот № 5**);
- отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул.Автомостральная, **39, литер 3**, кадастровый номер объекта **66:01/01:00:05:39:111\6772\3\21 -11 490 000** руб. (в торгах **лот №6**);
- отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью **1417,4** кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул.Автомостральная, **39, литер Д**, кадастровый номер объекта **66:41:0:0:1\6772\Д\21 -18 550 000** руб. (в торгах **лот № 7**).

В то же время согласно объявлению о проведении торгов из сообщения в ЕФРСБ №5607458 от 14.10.2020 (Приложение 5) начальная цена продажи имущества и кадастровые номера имущества обозначены следующим образом:

- Лот **№ 5** отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 4902,2 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомостральная, д.39, **литер М**, кадастровый номер **66:41:0204038:54** - цена **48 807 000,00** руб.;
- Лот №6 отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1564,1 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, **ул. Автомостральная**,

д.39, литер 3, кадастровый номер 66:41:0204038:3309 - цена 10 341 000,00 руб.;

- Лот №7 отдельно стоящее строение с пристроями общей площадью 1417,4 кв.м, назначение: нежилое, находящееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д.39, литер Д, кадастровый номер <...> :41:0204038:46 - цена 16 695 000,00 руб.

Таким образом, начальная цена продажи имущества на торгах оказалась гораздо ниже, чем было установлено Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс».

При этом, какие-либо изменения в данное Положение ни собранием кредиторов, ни комитетом кредиторов, ни судом не вносились и не утверждались (вопреки данным по торгам на электронной площадке для совершения юридически значимых действий Россия ОнЛайн - Приложение 12). Согласно сообщений о результатах проведения собрания/ комитета кредиторов из ЕФРСБ, собрания/ комитеты кредиторов должника ЗАО «СПП - «Термостепс» после утверждения данного Положения проводились либо по иным вопросам, либо не состоялись ввиду отсутствия кворума (Приложение 13).

Что касается кадастровых номеров выставленного на торги имущества, то данные имущества, аналогичные указанным в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс», на основании которого проводились торги, указаны и в договоре об организации торгов № 2Т-СПП от 09.09.2020 г. между ЗАО «СПП - «Термостепс» в лице конкурсного управляющего .. и ООО «РЭТС», на основании которого организатор торгов проводил торги (Приложение 14).

Однако, как указано выше, на электронной площадке указаны иные кадастровые номера выставляемых на продажу лотов №№ 5-7.

Абз.7 п. 1.1 ст.139 Закона о банкротстве установлено, что порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на **реализацию имущества должника по наиболее высокой цене** и должны **обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей. В** силу п.2 этой же статьи в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или **в** комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Согласно п.6 ст.110 Закона о банкротстве **начальная цена продажи определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов** с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Учитывая изложенное, продажа имущества должника производится на основании положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, при этом вносить изменение в данное положение полномочны только собрание кредиторов или комитет кредиторов.

Кроме того, согласно п.8 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов не участвует в утверждении положения о продаже имущества.

2. Сообщение о проводимых торгах содержит противоречивые сведения о форме представления предложений о цене. Форма проведения торгов противоречит закону.

Так, в сообщении о проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «СПП- «Термостепс» посредством публичного предложения (сообщение № 5607458 от 14.10.2020 в ЕФРСБ) (Приложение 5) в разделе «Форма подачи предложения о цене» обозначено «**открытая**». В то же время в тексте организатор торгов «сообщает о проведении торгов посредством публичного предложения с **закрытой формой предложений** по продаже в электронной форме на электронной площадке «Россия Онлайн», что и имело место по факту.

Согласно п .1.1 договора об организации торгов № 2Т-СПП от 09.09.2020 г. между ЗАО «СПП - «Термостепс» в лице конкурсного управляющего ... и ООО «РЭТС» (Приложение 14), торги должны были проводиться **в форме открытого по составу участников аукциона, а также в форме публичного предложения**, что также не соответствовало проведенным торгам, а также требованию закона.

Так, согласно п.3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном п.п.3-19 ст. 110 и п.3 ст.111 этого закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с п.4 ст. 110 Закона о банкротстве продажа имущества 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. Продажа имущества осуществляется путем проведения **открытых торгов**, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу.

В силу абз.1 п.4 ст. 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.

Таким образом, по смыслу данных норм закона **впервые проводимые торги по продажи имущества должника могут проводиться только в форме открытого аукциона**. Данные торги повторными не являются, поскольку предыдущие торги по продаже лотов №№ 5-7 признаны судом недействительными (Приложения 3, 4).

3. Организатор торгов - ООО «РЭТС» - не был утвержден собранием/ комитетом кредиторов, т.с, является неуполномоченным лицом для проведения настоящих торгов.

Согласно абз.1, 4 п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Также в силу абз.1 п.8 ст.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.

Таким образом, организатором торгов может выступать только специализированная организация, утвержденная собранием кредиторов или комитетом кредиторов.

4. Объявление о проведении торгов не было заблаговременно опубликовано в надлежащем издании.

В силу п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества в порядке, установленном статьей 28 настоящего закона.

В соответствии с п.1 ст.28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим законом, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Таким образом, кроме включения в ЕФРСБ, сообщение о продаже подлежит обязательному опубликованию в официальном издании.

Согласно п.14 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом. **Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие, в частности, свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы.**

Объявление о проведении торгов было включено в ЕФРСБ 14.10.2020 (сообщения № 5607458), т.е. за пять дней до начала торгов — 19.10.2020 г.

Сведений о публикации объявления о проведении торгов по продаже имущества должника по лотам № 5-7, в частности, в газете «Коммерсантъ», заявителю не удалось получить, поскольку данное издание перестало отвечать критерию доступности и стало платным (Приложение 15).

5. Организатор торгов игнорировал заявки на участие в торгах, поступившие в предыдущие периоды торгов, до выражения ОАО Химическая компания «Нитон» своего намерения участвовать в торгах и оплаты им задатков. Тем

самым лицу, признанному победителем торгов - АО «Инженерно-энергетическая компания» - были созданы

изначально неравные, благоприятные, преимущественные условия для приобретения имущества должника по максимально выгодной для него (низкой) цене.

Так, согласно информации на странице электронной площадки для совершения юридически значимых действий Россия ОнЛайн за шестой период торгов (стр.4 Приложения 12), в период с 24.11.2020 - 9:00 по 01.12.2020 - 8:59 уже была подана заявка по Лоту № 6. Минимальная цена Лота №6 в указанный шестой период торгов составляла **5 170 500,00** руб. Однако никакого рассмотрения этой заявки организатором торгов осуществлено не было.

Поданная заявка была рассмотрена организатором торгов лишь 10/12.2020 г., в результате чего принято решение о продаже лота №6 признанному победителем торгов АО «Инженерно-энергетическая компания» за меньшую цену - **4 515 000,00** руб. (Приложение 19).

Тем самым организатором торгов была грубо нарушена норма абз.7 п. 1.1 ст.17 Закона о банкротстве, согласно которой порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на **реализацию имущества должника по наиболее высокой цене** и должны **обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей**, а также норма ч.1 ст.17 Закона о защите конкуренции.

6. Протоколы об определении участников открытых торгов и протоколы результатов открытых торгов по продаже имущества ЗАО СПП-Термостепс (Приложения 16-21) оформлены в период, противоречащий условиям торгов,

содержащимся в сообщении о продаже имущества ЗАО «СПП- «Термостепс» (Приложение 5).

Согласно абз. 12 п.10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должны содержаться: дата, время и место подведения результатов торгов.

Время и место подведения результатов торгов в сообщении о продаже не указаны вообще. Относительно даты подведения результатов торгов в сообщении четко прописано: **«подведение итогов и определение победителя торгов, при наличии поданных заявок на участие в торгах, производится в последний день периода действия цены продажи имущества».**

То есть, даже если лицом, признанным победителем торгов — АО «Инженерно-энергетическая компания» - действительно были поданы заявки по всем лотам № 5-7 только в конце 7го периода и оплачен задаток в этот период, протоколы об определении участников открытых торгов и **протоколы результатов открытых торгов по продаже имущества ЗАО СПП-Термостепс согласно условиям торгов должны были быть составлены в последний день седьмого периода торгов, то есть 08/12.2020 г.**

Указанные же протоколы были составлены организатором торгов только ЮЛ2.2020, причем сразу после перечисления сумм задатков ОАО Химическая компания «Нитон» для участия в торгах.

Также в своем ответе на запрос заявителя организатор торгов прямо подтвердил, что решение о допуске участника к торгам и признании его победителем по лотам № 5, 6, 7 было принято им только 10.12.2020 г. (Приложение 11).

В то время как с 08.12.2020 в 9.00 начался следующий, последний, период торгов, который должен был продолжаться до 15.12.2020, 8.59. По состоянию на 10.12.2020 г. статус торгов был обозначен как «прием заявок».

Таким образом, в последний день предыдущего, седьмого периода действия цены продажи имущества должника - 08.12.2020 — в соответствии с условиями торгов подведение итогов торгов и определение победителя торгов не производилось. Торги продолжались до того момента, пока 10.12.2020 г. ОАО Химическая компания «Нитон» не внесло задатки для приобретения выставленного на торги имущества.

Как было указано выше, итоги торгов не подводились и в 6-м периоде (24.11.2020, 09:00 - 01.12.2020, 08:59), хотя согласно сведениям, содержащимся на странице электронной площадки для совершения юридически значимых действий Россия ОнЛайн за шестой период торгов, заявка по лоту № 6 имелась уже тогда.

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1. координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;
 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;
 3. нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.
7. Протоколы результатов открытых торгов по продаже имущества ЗАО СПЛ-Термостепс по лотам № 5-7 от 10.12.2020 г. противоречит закону.

Согласно ч.17 ст. 110 Закона о банкротстве в случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только **один участник**, организатор торгов принимает **решение о признании торгов несостоявшимися**. Организатором же торгов единственный участник - АО «Инженерно-энергетическая компания» - был признан победителем торгов.

Таким образом, в связи с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, порядка определения победителя торгов и проч. нарушениями права и законные интересы ОАО Химическая компания «Нитон» как лица, изъявившего желание на участие в торгах и внесшего задаток для участия в них, были ущемлены и нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения настоящих торгов.

Обращаем Ваше внимание также на следующие факты, имеющие значение при установлении недобросовестности/ заинтересованности организатора торгов:

1. Согласно выписки из ЕГРЮЛ на залогодержателя - ООО «Нет долгов» (Приложение 22) - учредителем данного юридического лица является

Согласно выписки из ЕГРЮЛ на организатора торгов - ООО «РЭТС» (Приложение 23) - директором данного юридического лица является

Одновременно, согласно определению Арбитражного суда Новосибирской области от 27.07.2020 г. по делу № А45-15536/2017 (Приложение 24)...стал финансовым управляющим в деле о банкротстве должника -, учредителя ООО «Нет долгов» с **27.07.2020** г. — накануне проведения торгов по продаже имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс».

При этом конкурсный управляющий залогодержателя ООО «Нет долгов» ... (Приложение 25) и финансовый управляющий ...—... являются членами одного САУ «СРО «ДЕЛО».

В силу п. 8 ст. 10 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. **Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.**

2. Организатором торгов по реализации имущества должника ООО «Нет долгов» (залогодержателя и кредитора по делу о банкротстве ЗАО «СПП - «Термостепс») выступает также ООО «РЭСТ» (объявление о проведении торгов из сообщения № 5425270 от 04.09.2020 в ЕФРСБ).

Договор № 2Т-СПП об организации настоящих торгов заключен между ЗАО «СПП - «Термостепс» в лице конкурсного управляющего ... и ООО «РЭТС» **09.09.2020** г.

Следовательно, именно залогодержатель ООО «Нет долгов» представил данную кандидатуру организатора торгов. Обращаем также Ваше внимание, что ООО «РЭСТ», так же, как и залогодержатель ООО «Нет долгов», расположены в г. Новосибирске.

3. Как указывалось выше, торги по продаже имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс» в отношении этих лотов проводятся не в первый раз. Ранее проведенные торги были признаны арбитражным судом недействительными также в связи с допущенными при их проведении существенными нарушениями закона и прав участвующих в торгах лиц. При этом торги

проводила ООО «РАСТР», также расположенная в г.Новосибирске (объявление о проведении торгов из сообщения № 1916318 от 05.07.2017 в ЕФРСБ.

Из совокупности вышеизложенных обстоятельств очевидно, что при проведении торгов по продаже имущества должника ЗАО «СПП - «Термостепс» имело место недобросовестное поведение заинтересованных лиц. Так, при проведении настоящих торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ЗАО «СПП

- «Термостепс» организатором торгов ООО «РЭТС» были созданы неравные, дискриминационные условия, благоприятные для одного из участников, признанного победителем — АО «Инженерно-энергетическая компания», не позволившие провести объективные и равноправные торги по продаже имущества должника.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов заявителя ОАО Химическая компания «Нитон», который в результате всех вышеуказанных нарушений оказался необоснованно не допущен к участию в публичных торгах. Кроме того, потенциальный участник торгов не может нести бремя ответственности и принимать на себя возможные негативные последствия в случае ошибочных действий как организатора торгов, так и конкурсного управляющего.

Безусловно, вышеуказанные нарушения также непосредственно затрагивают права и законные интересы заявителя ... как кредитора по делу о банкротстве ЗАО «СПП - «Термостепс», поскольку не позволили реализовать имущество должника по наиболее высокой цене и не обеспечили привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

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, ООО «РЭТС» надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 12.01.2021 года** 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 комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области состоится **14.01.2021 г. в 10-00 часов**, по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 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. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган **не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы**.

Сообщаем, что в связи с необходимостью принятия мер по нераспространению новой коронавирусной инфекции, личные приемы ограничены. Рассмотрение жалобы будет проходить по видеоконференции, ссылка для участия будет выслана позже.

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы необходимо направить доверенности представителей на адрес электронной почты Новосибирского УФАС России.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях