

1. ООО «Инвестиционный агент»

ш. Варшавское, д. 1, стр. 6, ком. 6, Москва, 117105

2. ООО «Социнвестпроект»

ул. Лефортовский Вал, д. 24, пом. IV, ком. 3, оф. 5, Москва, 111250

3. Конкурсному управляющему Лесникову П.С.

Москва, а/я 44, 115193

4. ЗАО «Вэллстон»

ул. В. Красносельская д. 2/1, стр. 1,

оф. 302, Москва, 107140

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2654/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.12.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия)

в присутствии:

от ООО «Инвестиционный агент»

от ООО «Социнвестпроект»

от ООО «Акрополь»

от АО «Альфа-Банк»

в отсутствие ЗАО «Вэллстон» (уведомлено надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 19.12.2017 № ИГ/65857/17),

рассмотрев жалобу ООО «Инвестиционный агент» (далее — Заявитель, Общество) на действия организатора торгов — ООО «Социнвестпроект» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «Акрополь» (извещение № 1937316) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в следующем:

1.
 1. в отсутствии порядка ознакомления с имуществом, подлежащего реализации на Торги;
 2. в отсутствие в сообщении о проведении Торгов характеристик предмета Торгов;
 3. в отсутствии в сообщении о проведении Торгов сведений о наличии обременений предмета Торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 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.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития России 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, 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 (далее — Порядок проведения торгов).

23.11.2017 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве размещено сообщение № 1937316 (далее — Сообщение) о проведении электронных торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества ООО «Акрополь», признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Московской области от 16.03.2017 по делу № А41-1402/2015.

Дата и время начала подачи заявок: 27.11.2017 00:00, дата и время окончания подачи заявок: 15.01.2018 12:00.

Место проведения: «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU».

Согласно доводу Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в отсутствии в сообщении о проведении Торгов порядка ознакомления с имуществом, подлежащего реализации на Торгах.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

В соответствии с частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе порядок ознакомления с предприятием.

В соответствии с частью 14 статьи 110 Закона о закупках 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.

Таким образом, в целях достижения основной цели выставления имущества на

публичную продажу – получение наивысшей цены за отчуждаемое имущество, под порядком ознакомления следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны Организатора торгов в целях получения потенциальным участником торгов всей необходимой информации относительно имущества, выставляемого на продажу, для принятия решения относительно участия либо неучастия в торгах. В сообщении о проведении торгов должен быть установлен порядок ознакомления с имуществом, который детально регламентирует действия организатора торгов.

Согласно Сообщению о проведении Торгов знакомство с имуществом и документами, в рабочие дни в период приёма заявок по месту нахождения имущества, предварительно согласовав дату и время по телефону: +7-929-977-08-33.

На заседании Комиссией установлено, что указание Организатором торгов в качестве порядка ознакомления с имуществом только номера телефона не свидетельствует о наличии порядка ознакомления. Как следует из жалобы Заявителя, Общество неоднократно пыталось связаться с Организатором торгов по указанному телефону с целью получения документов в отношении предмета Торгов, а также записи на ознакомление, однако, Организатор торгов не отвечает на телефонные звонки.

При этом в Сообщении о проведении Торгов не предусмотрены иные способы связи с Организатором торгов, в случае невозможности установления контакта по указанному в сообщении номеру телефона.

Комиссия отмечает, что Организатором торгов не был соблюден принцип равного доступа ко всей информации, связанной с проведением торгов, так как указание в извещении о проведении торгов контактного номера конкурсного управляющего объективно не обеспечивает равенства всех участников в получении необходимой информации, поскольку ставит возможность такого получения в зависимость от действий организатора торгов, осуществляемых им по собственному усмотрению.

Таким образом, нераскрытие Организатором торгов порядка ознакомления с имуществом приводит к ограничению количества участников Торгов.

Установленный Организатором торгов порядок ознакомления препятствует предоставлению равного доступа к участию в торгах, что свидетельствует о несоблюдении Организатором торгов требования частей 9, 10, 14 статьи 110 Закона о банкротстве.

Таким образом, жалоба Заявителя в рассмотренной части признается обоснованной.

В соответствии с доводом Заявителя, в сообщении о проведении Торгов отсутствуют характеристики предмета Торгов.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

Частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия.

Как следует из Сообщения о проведении Торгов предметом Торгом является, в том числе следующее имущество Должника:

Воздушно-тепловая завеса КЭВ-12П201; Воздушно-тепловая завеса КЭВ-12П201; Ворота подъемно-секционные; Генератор GМH 3500; Кондиционер GC-S07HRIN1 2.1кВт; Кондиционер GC-S09HRIN1 2.6кВт; Кондиционер GC-S12HRIN1 3.5кВт; Кондиционер GC-S12HRIN1 3.5кВт; Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт; Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт; Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт; Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт; Кондиционер GC-S24HRIN1 7.0кВт; Кондиционер GWCN 09 AANK1A1A; Кондиционер HSU-18HK; Кондиционер HSU-18HK; Кондиционер KFR-120 W; Кондиционер KFR-120 W; Кондиционер KFR-120 W; Кондиционер KFR-23; Кондиционер KFR-45; Кондиционер KFR-45/J20; Кондиционер KFR-45/J20; Кондиционер KFR-50; Кондиционер KFR-50; Кондиционер KFR-50; Кондиционер KFR-50; Кондиционер KFR-50; Кондиционер KFR-50; Кондиционер KFR-50; Кондиционер KFR-70; Кондиционер SRC 40 HD; Кондиционер SRC 40 HD; Кондиционер SRC 40 HD; Кондиционер SRC 40 HJ; Кондиционер SRC 40 HJ; Кондиционер SRC 40 HJ; Кондиционер SRC 40 HJ; Кондиционер SRC 40 HJ; КСО ливневой канализации; Металлоконструкции. Пожарная лестница; Распределительное устр-во 10 КВ.

Исходя из жалобы Заявитель указывает, что в Сообщении о проведении Торгов отсутствует информация о состоянии имущества, год выпуска оборудования, местонахождение.

При этом запросов в адрес Организатора торгов не было направлено.

Между тем Комиссия отмечает, что Организатором торгов была размещена в Сообщении о проведении Торгов информация, переданная ему Конкурсным управляющим.

Кроме того, Комиссией установлено, что сведения о характеристиках спорного имущества указаны на основании Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Акрополь», утвержденного конкурсным кредитором АО «Альфа-Банком», являются исчерпывающими.

В свою очередь, антимонопольный орган как орган исполнительной власти не наделен полномочиями в переоценке условий порядка реализации имущества должника.

Помимо указанного Комиссия отмечает, что Положение о порядке реализации имущества должника подлежит обжалованию в судебном порядке.

Таким образом, жалоба Заявителя в рассмотренной части признается необоснованной.

Исходя из доводов жалобы Заявитель указывает на отсутствие в сообщении о проведении Торгов сведений о наличии обременений предмета Торгов.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

Согласно части 19 статьи 110 Закона о закупках продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, в том числе сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

В соответствии с Сообщением о проведении Торгов на реализацию выставлено следующее имущество: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 41.512,7 квадратных метров, расположенное на подвальном, 1, 2, 3, антресольном этажах по адресу: Московская область, Талдомский район, поселок Запрудня, ул. Ленина, д. 1, ранее присвоенный государственный учетный номер <...> Условный номер <...> -50-01/004/2011-153, Инвентарный номер <...> :086-6713/X (далее – «Помещение 1»). Помещение 1 принадлежит Должнику на праве собственности. Регистрация права собственности Должника на Помещение 1 удостоверяется Свидетельством о государственной регистрации права серия <...> -АБ №534216 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» февраля 2011г. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» февраля 2011г. сделана запись регистрации №50-50-01/004/2011-153. Основанием для государственной регистрации права собственности Должника на Помещение 1 является Решение о разделе недвижимого имущества от «17» января 2011г.

В своей жалобе Заявитель указывает, что в результате анализа полученных из ЕГРН сведений установлено, что в отношении данного объекта недвижимости установлены следующие обременения:

1.

1. № 50-50-01/011/2011-138 от 08.04.2011 (Аренда);
2. № 50-50-51/008/2014-250 от 03.03.2014 (Аренда);
3. № 50-50-01/009/2012-223 от 11.04.2012 (Аренда);
4. № 50-50-01/010/2012-265 от 24.04.2012 (Аренда);
5. № 50-50-99/029/2012-011 от 23.04.2012 (Аренда);
6. № 50-50-01/012/2012-137 от 24.04.2012 (Аренда).

При этом на заседании Комиссии доказательств обратного не представлено.

Комиссия отмечает, что проект договора, размещенный в составе Сообщения о проведении Торгов, также не содержит информации относительно указанных обременений.

Между тем поскольку проект договора купли-продажи является неотъемлемой частью сообщения о Торгах, Организатор торгов обязан был разместить в сообщении о Торгах, помимо прочего, информацию об обременении имущества.

Отсутствие сведений о наличии обременений в отношении предмета Торгов вводит потенциальных участников Торгов в заблуждение относительно характеристик имущества, существенно нарушает условия проведения таких Торгов, что является недопустимым.

С учетом изложенного, в действиях Организатора торгов усматривается нарушение части 10 статьи 110 Закона о банкротстве ввиду отсутствия в Сообщении о проведении Торгов сведений о наличии обременений в отношении имущества должника.

Таким образом, жалоба Заявителя в рассмотренной части признается обоснованной.

При этом согласно пояснениям Организатора торгов Заявитель не подавал заявку на участие в Торгах, а также не зарегистрирован на ЭТП.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части отсутствия порядка ознакомления с имуществом, подлежащего реализации на Торгах, в части отсутствия в Сообщении о проведении Торгов сведений о наличии обременений имущества должника, в остальной части — необоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение частей 9, 10, 14 статьи 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

1. ООО «Инвестиционный агент»

ш. Варшавское, д. 1. стр. 6, ком. 6, Москва, 117105

2. ООО «Социнвестпроект»

ул. Лефортовский Вал, д. 24, пом. IV, ком. 3, оф. 5, Москва, 111250

3. Конкурсному управляющему Лесникову П.С.

Москва, а/я 44, 115193

4. ЗАО «Вэллстон»

ул. В. Красносельская д. 2/1, стр. 1,

оф. 302, Москва, 107140

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1-00-2654/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

21.12.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия)

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Комиссии от 21.12.2017 по делу № 1-00-2654/77-17,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Социнвестпроект» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «Акрополь» (извещение № 1937316) (далее — Торги), а именно:

1.

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения Торгов (при наличии);
2. Организатору торгов внести изменения в сообщение о проведении Торгов № 1937316 с учетом решения Комиссии Московского УФАС России от 21.12.2017 по делу № 1-00-2654/77-17, а также с учетом Федерального

закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Организатору торгов назначить новую дату и время окончания подачи заявок, рассмотрения заявок на участие в Торгов, проведения Торгов.
4. Организатору торгов разместить вышеуказанные изменения в официальных источниках, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. Организатору торгов исполнить настоящее предписание в срок до 19.02.2018.
6. Организатору торгов о выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 26.02.2018 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1.

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.
2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.