

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель  
председателя  
Комиссии:

<...>, заместитель руководителя Смоленского  
УФАС России;

<...>, начальник отдела контроля закупок и  
антимонопольного контроля органов власти  
Смоленского УФАС России;

Члены Комиссии:

<...>, главный специалист-эксперт отдела  
контроля закупок и антимонопольного  
контроля органов власти Смоленского УФАС  
России;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела  
контроля закупок и антимонопольного  
контроля органов власти Смоленского УФАС  
России.

В присутствии представителей:

от организатора торгов – ИП <...>.: <...> (паспорт <...> <...> представитель  
по доверенности №1 от 04.06.2018 (паспорт),

от конкурсного управляющего – <...>: <...> представитель по  
доверенности №б/н от 05.06.2018,

от заявителя – <...>: <...> представитель по доверенности №767 АА  
1314491 от 06.06.2017,

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС  
России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и  
порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным ст. 18.1  
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»  
полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения  
договоров, рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов –  
ИП <...>, конкурсного управляющего – <...> при проведении открытых  
торгов посредством публичного предложения по продаже имущества  
должника ООО «Норд»: часть здания оздоровительно-спортивного  
центра с конференц-залом СГУ в стадии незавершенной реконструкции  
(идентификационный номер <...> -ОТПП, размещено на сайте

Межрегиональной электронной торговой системы), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В своей жалобе Прохоров С.А. (далее также – заявитель) указал, что на электронной площадке ООО «МЭТС» было опубликовано извещение о проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Норд» (идентификационный номер <...> -ОТПП).

Количество периодов торгов – 12 по пять рабочих дней. Начиная со 2-го периода величина снижения цены составляет 5% от начальной цены. Цена отсечения составляет 45% от начальной цены. Победителем признаётся участник, который предложил максимальную цену за имущество, но не ниже цены, установленной для определенного периода торгов, в случае одинаковых ценовых предложений: который первым представил на данном периоде заявку. Итоги проводятся в конце периода при наличии заявок.

27.05.2018 единственным участником и победителем торгов признан ИП <...> (предложенная цена 27 745 000 руб. 00 коп.).

По мнению заявителя, организатором торгов неоднократно нарушались правила, установленные Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Указанные действия были направлены на то, чтобы имущества должника было реализовано по более низкой цене участникам торгов, которые, возможно, состоят в сговоре с должником, конкурсным управляющим и организатором торгов.

Данные действия выразились в следующем:

1) осуществление организатором торгов и иными лицами незаконной схемы по недопущению потенциальных участников торгов к ознакомлению с имуществом:

- недопущение потенциальных участников торгов к детальному осмотру имущества;

- непредставление участникам правоустанавливающих документов, технической, проектной и прочей документации, после ознакомления с которой, потенциальному участнику торгов можно сделать вывод о целесообразности участия в торгах.

В извещении о проведении торгов был указан номер телефона

(+79516936496), который был постоянно недоступен. Если удавалось дозвониться по указанному номеру сообщалось (не организатором торгов, а иным лицом), что сначала необходимо подать заявку на осмотр. Однако заявки на осмотр, направляемые по электронной почте, не проходили (выдавались ошибки системой в получении корреспонденции).

В нарушение требований ч. 10 ст 110 Закона о банкротстве, в извещении о проведении торгов организатором торгов указаны неполные сведения о предмете торгов.

Организатором торгов намеренно отчет об оценке имущества в полном объеме был опубликован на торговой площадке ООО «МЭТС» только 23.05.2018 в 22 ч. 38 мин. 37 сек. (т.е. за час до окончания торгов), а конкурсным управляющим на сайте [www.fedresurs.ru](http://www.fedresurs.ru) 24.05.2018 в 09 час. 02. мин. 24 сек. (по истечении 9 часов после окончания торгов).

Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. 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.

По мнению заявителя, приведенные выше обстоятельства свидетельствуют о нарушении организатором торгов ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве.

2) осуществление организатором торгов и иными лицами незаконной схемы по реализации имущества; оспариваемая сделка, возможно, была совершена по сговору конкурсного управляющего, организатора торгов и покупателя. Которые заключили ее по заниженной цене, преследуя собственные интересы.

Согласно ч. 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.

Заявитель предполагает, что «будущим победителем» был внесен задаток еще до начала первого этапа торгов (за месяц до даты определения победителя), но заявки им подавались регулярно в последние минуты каждого этапа торговой процедуры. После получения

уведомления от оператора электронной площадки об окончании торгов на определенном этапе, организатор торгов не определял победителя, а убедившись в отсутствии с нежелательных участников торгов переходил к следующему этапу, чтобы добиться минимальной цены приобретения имущества должника для «будущего победителя».

По мнению заявителя, так происходило до 23 мая 2018 г, пока организатор торгов не узнал, что 24.05.2018 <...> была подана заявка и оплачен задаток.

В связи с чем организатором торгов поспешно завершается 7 этап, оформляется протокол №25979-ОТПП/1 от 27.05.2018, в котором <...> признаётся победителем торгов.

В связи с тем, что Заявитель не вправе запрашивать информацию, подтверждающую/опровергающую вышеизложенное, было заявлено ходатайство о том, чтобы для полного и всестороннего рассмотрения данного дела данный запрос был сделан Комиссией Смоленского УФАС России.

В дополнение заявителем было заявлено следующее.

Согласно информации по рассматриваемым торгам (в виде дополнения от 14.04.2018), размещенной на электронной площадке: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества содержит ограничение права (обременение): Прочие ограничения (обременения), Содержание обязательств по сохранению недвижимого памятника археологии согласно охранному обязательству №1047 по недвижимому памятнику археологии, оформленному Смоленским областным государственным учреждением культуры «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры Смоленской области» 23.07.2007.

Согласно ч. 4 ст. 110 Закона о банкротстве в случае продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение

особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Конкурс по продаже предприятия, в состав которого входит объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества для продажи объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации путем проведения конкурса.

В этой связи нормы ст. 139 Закона о банкротстве, регулирующие порядок продажи имущества – объекта культурного наследия, не подлежат применению при продаже объектов культурного наследия.

Кроме того, проект договора является незаконным, так как не содержит обязательных условий и является ничтожным.

По мнению заявителя, конкурсный управляющий неправоммерно установил минимальную цену продажи имущества (цены отсечения) ниже которой имущество не может быть продано, так как это Законом о банкротстве не предусмотрено. Цель продажи имущества должника состоит в реализации имущества должника путем систематического снижения цены и в наиболее короткие сроки.

На основании изложенного, <...> просит выдать организатору торгов, конкурсному управляющему предписание об устранении допущенных нарушений.

Представители Ответчиков с доводами жалобы не согласились, представили письменные пояснения по сути жалобы.

С учетом приведенных в пояснениях доводов, представители Ответчика просили признать жалобу заявителя необоснованной.

Комиссией Смоленского УФАС России ходатайство заявителя было удовлетворено, в связи с чем, срок принятия решений по жалобе <...> на основании ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции был продлен до 19.06.2018 (14 часов 30 минут) и сделаны соответствующие запросы на электронную площадку – ООО «Межрегиональная электронная торговая система» (исх. №1544/03 от 08.06.2018) и Смоленский филиал АБ «Россия» (исх. №1543/03 от 08.06.2018).

19.06.2018 в ходе рассмотрения жалобы <...> Комиссией установлено следующее.

Основанием для проведения рассматриваемых торгов явилось решение Арбитражного суда Смоленской области от 13.07.2016 по делу №А62-774/2016 ООО «Норд» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении его имущества открыто конкурсное производство.

Конкурсным кредитором АО «Россельхозбанк», требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, утверждено Положение о продаже имущества посредством публичного предложения.

Информация о публикации сообщения о проведении торгов была размещена:

- 26.02.2018 в Едином Федеральном Реестре сведений о банкротстве;
- 07.03.2018 в официальном издании (газета «Коммерсантъ»);
- 27.02.2018 в печатном органе по месту нахождения должника (газета «Смоленские губернские ведомости»).

В соответствии с протоколом №25979-ОТПП/1 «Об определении участников открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества ООО «Норд» от 25.05.2018 на участие в торгах (*прим.* период 7: с 17.05.2018 00:00 – 24.05.2018 00:00) была подана 1 заявка от следующего участника: <...> (ИНН 671001033604), действующего от имени ИП <...> (ИНН 672700052658). Задаток от Заявителя в размере 3 963 540,60 руб. поступил на расчетный счет. Данный участник допущен и признан участником торгов.

Согласно письменным пояснениям, представленных электронной площадкой ООО «МЭТС»: на торги по продаже имущества должника ООО «Норд» были поданы следующие заявки от следующих участников:

- <...> (подана 09.04.2018 в 00:01:50 по мск и отозвана самим участником 09.04.2018 в 00:05:28 по мск);
- <...> (подана 15.04.2018 в 23:58:17 по мск и отозвана самим участником 23.04.2018 в 00:01:57 по мск);
- <...> (подана 22.04.2018 в 23:57:42 по мск и отозвана самим участником 28.04.2018 в 00:04:05 по мск);
- <...> (подана 27.04.2018 в 23:54:03 по мск и отозвана самим участником 10.05.2018 в 00:02:28 по мск);
- <...> (подана 09.05.2018 в 23:52:44 по мск и отозвана самим участником 17.05.2018 в 00:17:25 по мск);
- <...> (подана 16.05.2018 в 23:54:28 по мск и отозвана самим участником

24.05.2018 в 00:03:51 по мск);

- <...> (подана 23.05.2018 в 23:56:53 по мск и допущена организатором торгов);

-<...> (подана 24.05.2018 в 16:34:35 по мск, статус заявки – «Представлена»);

- <...> (подана 25.05.2018 в 20:46:33 по мск и отозвана самим участником 25.05.2018 в 20:48:36 по мск).

Далее из пояснений следует, что ООО «МЭТС» действует на основании Приказа 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. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.02.2016 № 41182) (далее - Порядок), Закона о банкротстве, а также регламента электронной площадки ООО «МЭТС».

В соответствии с п. 6.1.3. Порядка заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

Таким образом, организатору торгов доступны для рассмотрения заявки только после окончания каждого из периодов, в котором эти заявки были поданы. Следовательно, утверждение <...> об обратном, является ошибочным.

В соответствии с протоколом №25979-ОТПП/1 «О результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества ООО «Норд» от 25.05.2018 Победителем торгов по продаже имущества должника признан участник торгов <...>, который в установленный срок представил заявку на участие в торгах, содержащую максимальное, по сравнению с другими участниками, предложение о цене имущества должника в размере 27 745 000 рублей,

которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода торгов.

Далее в протоколе указано, что ИП <...> обязуется в течение 5 дней с даты получения предложения заключить договор купли-продажи имущества. Подписать договор купли-продажи имущества, составляющего Лот №1.

Жалоба <...> поступила в адрес Смоленского УФАС России 30.05.2018 (вх. №91ф).

Управление до принятия жалобы к рассмотрению не обладало сведениями о заключении договора по результатам проведения данных торгов, в связи с чем, она была принята к рассмотрению по существу в порядке, установленном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии представители Ответчиков сообщили о том, что 30.05.2018 между ООО «Норд» в лице конкурсного управляющего <...>, действующей на основании решения Арбитражного суда Смоленской области от 13.07.2016 по делу № А62-774/2016 и ИП <...> был заключен договор.

В качестве подтверждения данного факта, была представлена копия договора купли-продажи недвижимого имущества от 30.05.2018 №01/18.

Согласно п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внешнего управляющего внесенный задаток ему не возвращается и внешний управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Таким образом, Законом о банкротстве определено, что договор по результатам проведения торгов должен быть подписан в течение 10



дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов.

Комиссия Смоленского УФАС России рассмотрев представленный договор, пришла к выводу о том, что он заключен в рамках и пределах сроков, установленных ч. 16 ст. 110 Закона о банкротстве.

Таким образом, на заседании Комиссии был установлен факт заключения договора.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение жалобы <...> на действия организатора торгов – ИП <...>, конкурсного управляющего – <...> при проведении открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Норд»: часть здания оздоровительно-спортивного центра с конференц-залом СГУ в стадии незавершенной реконструкции (идентификационный номер <...> -ОТПП) по существу в порядке, установленном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в связи с тем, что договор заключен и у Комиссии Смоленского УФАС России отсутствуют правовые основания на рассмотрение данной жалобы.

*В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*