

РЕШЕНИЕ № 40-16/ов-т

о признании жалобы обоснованной

25 мая 2016 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

руководитель управления, председатель Комиссии;
заместитель руководителя управления, член
Комиссии;

вр.и.о начальника отдела контроля органов власти,
член Комиссии;

представителя ООО «Объединенная юридическая
компания» (доверенность от 01.05.2016);

конкурсного управляющего ЗАО (решение по делу
№ А5710591/2014)

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – ООО « » и конкурсного управляющего ЗАО по продаже имущества ЗАО «Универсальный Бизнес-Центр» на аукционе с открытой формой подачи предложений (номер торгов – РАД-81707, объявление о проведение торгов № 999556), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

УСТАНОВИЛА:

05.05.2016 в Саратовское УФАС России подана жалоба (далее - заявитель) на действия организатора торгов – ООО (далее – организатор Аукциона) и конкурсного управляющего ЗАО по продаже имущества ЗАО «Универсальный Бизнес-Центр» (далее – ЗАО «УБЦ») на аукционе с открытой формой подачи

предложений (номер торгов – РАД-81707, объявление о проведении торгов № 999556)(далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что ООО и конкурсный управляющий ЗАО при проведении Аукциона нарушили действующее законодательство в части указания в сообщении о проведении Аукциона № 999556 того факта, что имущество ЗАО «УБЦ» является предметом залога в соответствии с договором ипотеки № 093/И/2 от 31.01.2014. При этом требования не включены в реестр требований кредиторов ЗАО «УБЦ» как обеспеченные залогом имущества должника. Также указывает, что в соответствии с проектом договора купли-продажи денежные средства предлагается перевести на расчетный счет залогодержателя. Кроме того, как указывает заявитель, ему было отказано в осмотре помещения, выставляемого на Аукцион. При этом номер телефона организатора Аукциона, указанный на электронной площадке по адресу: <http://lot-online.ru>, на протяжении всего периода времени приема заявок был заблокирован; ответы на письма, отправленные организатору Аукциона и конкурсному управляющему ЗАО «УБЦ», получены не были; по указанному адресу не значится. Также, по мнению заявителя, на электронной площадке по адресу: <http://lot-online.ru> и в сообщении о проведении Аукциона № 999556 указаны разные адреса электронной почты организатора Аукциона. Кроме того, договор поручения, выложенный на электронной площадке по адресу <http://lot-online.ru>, был заключен конкурсным управляющим ЗАО «УБЦ» и только по 6 объектам, в числе которых отсутствует объект с характеристиками Лота 12.

Организатор Аукциона и конкурсный управляющий ЗАО с данными доводами не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были, организатор Аукциона и конкурсный управляющий ЗАО действовали в соответствии с н Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

25.03.2016 сообщение № 999556 о проведении Аукциона было опубликовано организатором торгов на официальном сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru> (далее – Официальный сайт). 25.03.2016 сообщение было опубликовано на сайте газеты «Коммерсантъ», 26.03.2016 - в официальном издании - газете «Коммерсантъ» № 51 (сообщение № 64010006353). Также сообщение о проведении Аукциона было опубликовано на сайте ОАО «Российский аукционный дом» <http://lot-online.ru> (РАД-81707) и Саратовской областной газете (выпуск № 50 от 24.03.2016).

Предметом Аукциона по Лоту № 12, согласно сообщению о проведении Аукциона № 999556, является право на заключение договора купли-продажи имущества ЗАО «УБЦ»: нежилое помещение, общей площадью: 55,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 14, по адресу г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, усл. №64-64-11/459/2010-104, начальная цена лота - 1 120 000 рублей (НДС не облагается).

Дата начала приема заявок на участие в Аукционе – 28.03.2016, окончания приема заявок – 29.04.2016. Заявки принимаются в соответствии с регламентом

электронной площадки по адресу: www.lot-online.ru.

Согласно сообщению о проведении Аукциона № 999556, Лот № 12 является предметом залога в соответствии с договором ипотеки №093/И/2 от 31.01.2014 г. Предметом залога обеспечивается возврат денежных средств в размере 15 000 000 рублей. Требования ООО не включены в реестр требований кредиторов ЗАО «УБЦ» как обеспеченные залогом имущества должника.

В соответствии с абз. 1 п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе финансового оздоровления и внешнего управления осуществляется организатором торгов в порядке, установленном [пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) Закона о банкротстве.

Согласно абз. 6-7 п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества в соответствии с настоящей статьей влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

При продаже заложенного имущества требования конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от продажи заложенного имущества.

Таким образом, указание Организатором Аукциона в сообщении о проведении Аукциона № 999556 информации о том, что Лот № 12 является предметом залога и что требования не включены в реестр требований кредиторов ЗАО «УБЦ» как обеспеченные залогом имущества должника, не могут ущемлять права кредиторов, включенных в реестр требований, данный пункт сообщения носит информативный характер.

Согласно сообщению о проведении Аукциона № 999556, а также проекту договора купли-продажи недвижимого заложенного имущества, порядок расчетов: полная оплата покупателем за имущество в течение 30 дней со дня подписания договора нар/с ЗАО «УБЦ» № в , г. Москва, к/с , БИК ИНН , КПП .

В соответствии с пояснениями по жалобе конкурсного управляющего ЗАО расчетный счет ЗАО «УБЦ» открыт в банке , таким образом, денежные средства от продажи реализуемого имущества должны поступить ЗАО «УБЦ».

Доказательств обратного заявителем представлено не было.

Таким образом, довод заявителя о том, что денежные средства от купли-продажи имущества предлагается перевести на расчетный счет залогодержателя, является необоснованным.

В соответствии с п. 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 п. 2.1 положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже недвижимого имущества ЗАО «УБЦ» организатор торгов, в том числе, выполняет следующие функции: публикует и размещает сообщение о продаже

имущества и сообщение о результатах проведения торгов.

В соответствии с п. 2.1.4 договора о проведении торгов от 21.03.2016, заключенному конкурсным управляющим ЗАО с ООО , поверенный (ООО) обязуется подготовить и опубликовать текст информационного сообщения о проводимых торгах.

Согласно сообщению о проведении Аукциона № 999556, опубликованному на официальном сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru>, на сайте газеты «Коммерсантъ», в газете «Коммерсантъ» и в Саратовской областной газете (выпуск № 50 от 24.03.2016), организатор торгов - ООО . Осмотр имущества по месту его нахождения по предварительной записи. Ознакомление с Предложением о продаже имущества должника и иной документацией, перечнем и характеристиками продаваемого имущества, проектом договора купли-продажи имущества, договором о задатке, прием заявок на участие в торгах, заключение договоров о задатке осуществляются по адресу: www.lot-online.ru.

В соответствии с сообщением о проведении Аукциона, опубликованным на сайте ОАО «Российский аукционный дом» <http://lot-online.ru> (РАД-81707), организатор торгов – Общество с ограниченной ответственностью . Порядок ознакомления с имуществом: осмотр имущества по месту его нахождения по предварительной записи у Организатора торгов.

Согласно информации, представленной заявителем, сообщения с просьбой ознакомиться с имуществом были направлены им на электронную почту организатора торгов . Ответов на данные сообщения, как указывает , им получено не было.

В соответствии с пояснениями, данными организатором Аукциона в ходе рассмотрения данной жалобы, осмотр имущества происходил по месту его нахождения по предварительной записи у Организатора торгов. Номер телефона, указанный в сообщении о проведении Аукциона, как указывает представитель ООО , какое-то время мог быть заблокирован; ответы на письма, отправленные заявителем организатору Аукциона и конкурсному управляющему ЗАО , не направлялись; адрес ООО , указанный в сообщении о проведении Аукциона, , соответствует действительности.

Указанные обстоятельства привели к невозможности ознакомления заявителя с реализуемым имуществом. Доказательств обратного организатором торгов и конкурсным управляющим ЗАО представлены не были.

Информация в сообщении о проведении Аукциона о том, что "осмотр имущества по месту его нахождения по предварительной записи", по мнению Комиссии, не является порядком ознакомления с имуществом, поскольку не содержит указание на то, куда необходимо обратиться для предварительной записи, какие действия должно совершить лицо для предварительной записи, а также какие действие должен совершить организатор торгов для ознакомления с имуществом.

Таким образом, сообщение о проведении Аукциона содержит противоречивую информацию относительно адреса электронной почты организатора Аукциона и порядка ознакомления с имуществом, что является нарушением п. 10 ст. 110

Закона о банкротстве.

Довод заявителя о том, что договор поручения, выложенный на электронной площадке по адресу <http://lot-online.ru>, был заключен конкурсным управляющим ЗАО и ООО только по 6 объектам, в числе которых отсутствует объект с характеристиками Лота 12, является необоснованным, поскольку договор о проведении торгов от 21.03.2016, заключенный конкурсным управляющим ЗАО с ООО, на продажу Лота № 12 (нежилое помещение, общей площадью: 55,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 14, по адресу г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, усл. №64-64-11/459/2010-104) на электронной площадке по адресу <http://lot-online.ru> был размещен.

Исходя из изложенного, жалоба на действия организатора торгов – ООО и конкурсного управляющего ЗАО по продаже имущества ЗАО «Универсальный Бизнес-Центр» на аукционе с открытой формой подачи предложений (номер торгов – РАД-81707, объявление о проведении торгов № 999556) является обоснованной.

Как пояснили организатор торгов и конкурсный управляющий ЗАО договор купли-продажи недвижимого заложенного имущества был заключен до рассмотрения жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов – ООО и конкурсного управляющего ЗАО о продаже имущества ЗАО «Универсальный Бизнес-Центр» на аукционе с открытой формой подачи предложений (номер торгов – РАД-81707, объявление о проведении торгов № 999556), обоснованной.
2. Признать организатора торгов – ООО при продаже имущества ЗАО «Универсальный Бизнес-Центр» на аукционе с открытой формой подачи предложений (номер торгов – РАД-81707, объявление о проведении торгов № 999556) нарушившим п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

