

Решение по делу №Т14/117

Резолютивная часть объявлена 22.09.2014

г. Тюмень

Решение в полном объеме изготовлено 24.09.2014

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов в составе:

Председатель Комиссии:Поткина И.В.- заместитель руководителя управления,

Члены комиссии:Москвичева О.Н.- начальник отдела,

Верзун Ю.Д.- начальник отдела.

рассмотрев дело № Т14/117 по жалобе ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права» (далее – заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Сибирско-Уральский центр правовых экспертиз» (далее – организатор торгов), конкурсного управляющего ООО «ТУАНН» Насырова Ф.З., оператора электронной площадки – ОАО «Российский аукционный дом» при продаже имущества должника - ООО «ТУАНН» по лоту № 1 (земельный участок, кадастровый № 72:17:1313004:344 с объектом незавершенного строительства), извещение № РАД-57055 (далее - торги) в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве),

в присутствии представителей:

заявителя – ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права» - Распопова К.Н. (доверенность № б.н. от 11.09.2014) до объявления перерыва в рассмотрении дела, Филатова А.Л. (доверенность № б.н. от 19.09.2014) после объявления перерыва в рассмотрении дела,

ответчика – ООО «Сибирско-Уральский центр правовых экспертиз» - Гусева А.А. (доверенность № б.н. от 15.09.2014), конкурсного управляющего ООО «ТУАНН» Насырова Ф.З. – Галиаскаровой В.З. (доверенность № б.н. от 13.03.2014),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 11.09.2014 поступила жалоба ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права» на действия организатора торгов – ООО «Сибирско-Уральский центр правовых экспертиз» конкурсного управляющего ООО «ТУАНН» Насырова Ф.З., оператора электронной площадки - ОАО «Российский аукционный дом» при продаже имущества должника - ООО «ТУАНН» по лоту № 1 (земельный участок, кадастровый

№ 72:17:1313004:344 с объектом незавершенного строительства), извещение № РАД-57055 , посредством публичного предложения (торгов в электронной форме) в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении 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 организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании Комиссии по рассмотрению дела представители заявителя поддержали изложенные в жалобе доводы, пояснив, что в соответствии с условиями торгов опубликованных в газете «Коммерсантъ» и на электронной площадке ОАО «Российский аукционный дом», на участие в торгах по продаже имущества путем публичного предложения победителем признается тот участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене лота, установленной для определенного периода времени проведения торгов, а также внесший соответствующий задаток за участие в торгах. Таким образом, победителем согласно условиям торгов может быть признан только один участник, который первым выполнил одновременно два условия: в установленный срок представил заявку на участие в торгах, а также внес соответствующий задаток. ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права» подало заявку на участие в торгах 26.08.2014 после того, как оплатило установленный в извещении размер задатка.

01.09.2014 на сайте www.bankruptcy.lot-online.ru был опубликован протокол о результатах продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества должника ООО «ТУАНН», согласно которому победителем указанного публичного предложения был признан ИП Молодых Е.С.

С данными результатами заявитель не согласен по причине того, что задаток для участия в публичном предложении ИП Молодых Е.С. был перечислен на счет организатора торгов позже, чем задаток ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права», таким образом, победителем публичного предложения должно быть признано ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права».

Также представители заявителя указывают, что в извещении о проведении публичного предложения отсутствует информация, что незавершенный строительный объект (жилой дом) является самостоятельным объектом недвижимости, поставленным на кадастровый учет и имеющий присвоенный адрес. Незарегистрированный в Росреестре объект незавершенного строительства не может быть предметом торгов.

Кроме того, в соответствии с положениями Закона о банкротстве срок

представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника. Публикация в газете «Коммерсант» о проведении публичного предложения размещена 23.08.2014, тогда как прием заявок начат с 00 часов 00 минут 25.08.2014.

На основании изложенного, заявитель просит признать обоснованной жалобу на действия организатора торгов и выдать соответствующее предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Присутствующий в заседании Комиссии представитель организатора торгов с доводами жалобы не согласился, пояснив следующее.

В сообщениях о проведении торгов по продаже имущества путем публичного предложения (объявления в газете «Коммерсантъ» №№ 105, 150 от 21.06.2014 и от 23.08.2014 соответственно) содержится информация, соответствующая требованиям За

кона о банкротстве, в т.ч. и о порядке проведения торгов: подведение итогов продажи путем публичного предложения производится организатором торгов по окончании каждого отдельного срока снижения цены продажи лотов, при условии получения в указанный срок заявки и принятии положительного решения о допуске заявителя к участию в продаже путем публичного предложения.

Так, подведение итогов по ценовому предложению, действующему с 25.08.2014 по 29.08.2014, включительно, осуществлялось по окончании срока снижения цены. Поскольку заявка ИП Молодых Е.С. (заявка № 41268-ИД) зарегистрирована в системе первой в 00 часов 03 минуты 28 секунд 25.08.2014, по итогам рассмотрения заявки было принято решение о допуске заявителя к участию в торгах, и соответственно о признании участника победителем торгов по лоту № 1. Заявка ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права» (заявка № 41360-ИД) зарегистрирована в системе третьей в 12 часов 46 минут 55 секунд 26.08.2014.

В соответствии с абз. 5 п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

В связи с тем, что заявка ИП Молодых Е.С. была зарегистрирована в системе первой и на счет организатора торгов в соответствующий период срока снижения цены был перечислен задаток, то соответственно ИП Молодых Е.С. был признан победителем указанного публичного предложения.

Присутствующий в заседании Комиссии представитель конкурсного управляющего Насырова Ф.З. правовую позицию организатора торгов

поддержал в полном объеме, пояснив при этом, что в адрес конкурсного управляющего ООО «ТУАНН» после объявления победителя публичного предложения поступило письмо от заявителя, в котором было указано на неправомерность процедуры признания победителем публичного предложения ИП Молодых Е.С. Письмом от 05.09.2014 конкурсный управляющий ООО «ТУАНН» разъяснил заявителю, что фактом определения победителя торгов посредством публичного предложения является соблюдение указанных в объявлении требований, при условии, что лицо подало заявку первым. Срок оплаты задатка зависит исключительно от действия соответствующего срока снижения цены, а не от скорости его внесения.

В соответствии с ч. 1 ст.46 Закона о защите конкуренции по инициативе Комиссии Тюменского УФАС России в рассмотрении настоящего дела был объявлен перерыв до 13 часов 00 минут 22.09.2014. Все присутствующие на заседании лица были уведомлены об объявлении перерыва.

Комиссия, исследовав и оценив в совокупности представленные документы, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела, пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 1 Закона 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.

В 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.

Согласно ч. 1 ст. 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 июля 2011 года N 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.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

С учетом вышеприведенных нормативных положений следует, что антимонопольный орган правомочен рассматривать жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Как следует из представленных в материалы дела документов, конкурсным управляющим ООО «ТУАНН» Насыровым Ф.З. в связи с отменой торгов по продаже имущества ООО «ТУАНН» путем публичного предложения по лотам №№ 1,2 (опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 77 от 07.05.2014), было объявлено о проведении публичного предложения, в том числе по лоту № 1 – земельный участок кадастровый номер <...> :17:1313004:344, площадь 507 кв.м с расположенным на нем незавершенным строительным объектом (жилой дом) общей площадью 930,8 кв.м, жилой площадью 590,1 кв.м, расположенный по адресу Тюменская область, Тюменский район, Московское муниципальное образование, д. Дударева, проезд Академический, 10. Начальная цена – 19 890 000 рублей. Извещение о проведении торгов посредством публичного предложения (далее – извещение) было опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014, размещено на электронной площадке ООО «Перспектива» (сайт в сети «Интернет» www.etp-profit.ru) 21.06.2014. Размер задатка определен 20% от продажной цены, установленной для определенного периода проведения торгов. Задаток для участия в торгах вносится с 23.06.2014 по 05.09.2014.

В связи с приостановлением с 11.08.2014 работы электронной торговой площадки www.etp-profit.ru, торги были перенесены на электронную площадку ОАО «Российский аукционный дом» (сайт в сети интернет www.bankruptcy.lot-online.ru). При этом условия проведения торгов в соответствии с извещением в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014 остались неизменными в соответствии с объявлением, за исключением следующего.

Прием заявок на участие в торгах по продаже имущества путем публичного предложения по лоту № 1 производится с 00 часов 00 минут 25.08.2014 по 00 часов 00 минут 19.09.2014 (время г. Москвы) на электронной площадке www.bankruptcy.lot-online.ru, при этом минимальная цена предложения, действующая с момента начала приема заявок составляет 50% от начальной цены лота на повторных торгах или 9 945000 рублей. Задаток вносится с 25.08.2014 по 18.09.2014 включительно.

Согласно извещению, прием заявок начинался с 23.06.2014, завершался 05.09.2014г. При этом, извещением были установлены периоды снижения цены, составляющие 5 дней, так цена продажи с 23.06.2014 по 27.06.2014 составляла 19 890 000 руб. (100%), далее по прошествии периода 5 дней при отсутствии заявок на участие в торгах по продаже имущества путем публичного предложения минимальная цена продажи, действующая в определенный период, уменьшалась на 5% от первоначальной цены публичного предложения. Всего извещением предусмотрено 15 периодов снижения цены с ценой от 100% до 30% первоначальной стоимости лота.

В связи с тем, что на основании протокола № 12-д06 от 10.07.2014 заседания комиссии по подтверждению соответствия электронной площадки и оператора электронной площадки требованиям к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве утв. Приказом министерства экономического развития РФ, торги на электронной площадке ООО «Перспектива» были приостановлены, организатор торгов перенес указанные торги на электронную площадку ОАО «Российский аукционный дом».

В период с 07.08.2014 по 11.08.2014 действовал период снижения цены равный 55% минимальной цены продажи или 10939500 рублей. На момент приостановления торгов на электронной площадке ООО «Перспектива» заявка на участие в торгах по продаже имущества путем публичного предложения поступила только от ИП Молодых Е.С. с предложением цены равным 10940000 рублей. По причине того, что на 11.08.2014 задаток для участия в публичном предложении ИП Молодых Е.С. не был уплачен, то победитель публичного предложения в указанный период снижения цены не был определен.

23.08.2014 в газете «Коммерсантъ» № 150 от 23.08.2014 было опубликовано извещение о проведении торгов по продаже имущества путем публичного предложения, в котором было указано, что условия проведения торгов в соответствии с извещением в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014 остались неизменными в соответствии с объявлением, за исключением смены электронной площадки www.etp-profit.ru на www.bankruptcy.lot-online.ru.

Последний период снижения цены равной 55% от первоначальной стоимости лота завершился 11.08.2014. В связи с тем, что во время действия указанной цены ИП Молодых Е.С. не был уплачен задаток для участия в публичном предложении, а также тем, что работа электронной торговой площадки www.etp-profit.ru была приостановлена, то организатором указанные торги были перенесены на электронную торговую площадку www.bankruptcy.lot-online.ru.

С учетом времени, потраченного организатором торгов для перехода на другую электронную торговую площадку, составляющего 14 дней, периоды, в течении которого действует цена, были изменены на 14 дней соответственно. В связи с тем, что торги при периоде цены равном 55% от первоначальной стоимости лота были признаны несостоявшимися, то соответственно торги возобновились с цены, равной 50% от первоначальной цены лота. Срок периода цены равной 50% от первоначальной цены лота, или 9945000 рублей установлен с 25.08.2014 по 29.08.2014.

В соответствии с требованием ст. 110 Закона о банкротстве извещением было предусмотрено необходимое условие допуска заявителя – это уплата задатка в размере 20% от текущей цены лота на расчетный счет ООО «Сибирско-Уральский центр правовых экспертиз» в срок с 25.08.2014 по 18.09.2014; подтверждение уплаты задатка осуществляется на основании выписки по расчетному счету должника.

На основании представленных в материалы дела документов: извещения о проведении продажи имущества, заявок на участие в торгах, протокола о результатах продажи, выписки с расчетного счета должника, информации, размещенной на электронной площадке ОАО «Российский аукционный дом» (адрес в сети «Интернет» - www.bankruptcy.lot-online.ru), - установлено следующее.

Всего в ходе проведения рассматриваемой публичной процедуры было подано 3 заявки:

1) ИП Молодых Е.С., поступила в 00 часов 03 минуты 28 секунд 25.08.2014 № 41268-ИД с предложением по цене 9945000 руб.;

2) ООО «Техносервис», поступила в 00 часов 06 минут 31 секунду 25.08.2014 № 41269-ИД с предложением по цене 9945000 руб.;

3) ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права», поступила в 12 часов 46 минут 55 секунд 26.08.2014 № 41360-ИД с предложением по цене 9945000 руб.

Из доводов заявителя следует, что организатором торгов был нарушен порядок определения победителя в торгах, т.к. согласно извещению победителем публичного предложения признается участник одновременно подавший заявку с уже уплаченным задатком.

Согласно п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который **первым представил в установленный срок заявку** на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном 110 Закона о банкротстве.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В соответствии с условиями публичного предложения, в установленный извещением период продажи с 25.08.2014 по 29.08.2014 с ценой предложения 9945000 руб. были поданы 3 заявки для участия в публичном предложении. Согласно выписки с расчетного счета ИП Молодых Е.С. оплатил задаток по лоту № 1 в размере 9945000 руб. 28.08.2014. На основании того, что заявка ИП Молодых Е.С.

была подана первой для участия в публичном предложении, а задаток для участия был внесен в период действия соответствующей цены (протокол о результатах продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества ООО «ТУАНН» опубликованного на сайте электронной торговой площадки ОАО «Российский аукционный дом» 01.09.2014), то соответственно ИП Молодых Е.С. был признан победителем публичного предложения правомерно.

Также заявителем указывается, что в извещении о проведении публичного предложения отсутствует информация, что незавершенный строительный объект (жилой дом) является самостоятельным объектом недвижимости, поставлен на кадастровый учет и имеет присвоенный адрес. От потенциальных покупателей данная информация была скрыта.

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

Из извещения о проведении публичного предложения, опубликованного в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014, а также на сайте электронной торговой площадки www.bankruptcy.lot-online.ru следует, что предметом лота № 1 является земельный участок с кадастровым номером 72:17:1313004:344, площадью 507 кв.м с расположенным на нем незавершенным строительством объектом (жилой дом) общей площадью 930,8 кв.м, жилой площадью 590,1 кв.м, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское муниципальное образование, д. Дударева, проезд Академический 10.

Таким образом, в извещении о проведении публичного предложения содержались все необходимые сведения о предмете лота, в т.ч. указана площадь незавершенного строительством дома и присвоенный ему адрес.

Кроме того, в заседание Комиссии организатором торгов были представлены документы по указанному дому: свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок являющийся предметом лота № 1 № 72 НМ 033458 от 21.11.2011 и технический паспорт здания (строения) дома по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское муниципальное образование, д. Дударева, проезд Академический 10 от 23.03.2012. Соответственно, довод заявителя о том, что в извещении о проведении публичного предложения указана неполная информация, не нашел своего подтверждения.

Кроме того, из доводов жалобы следует, что торги были проведены с нарушением сроков, установленных действующим законодательством. Извещение о проведении публичного предложения было опубликовано на сайте электронной торговой площадке и в газете «Коммерсантъ» 23.08.2014, а прием заявок для участия в торгах начат с 00 часов 00 минут 25.08.2014.

Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

В силу 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.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 110](#) настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Таким образом, [Закон](#) о банкротстве в процедуре конкурсного производства не устанавливает 30 дневного срока для размещения сообщения о продаже имущества должника путем публичного предложения, поскольку такая продажа после дважды не состоявшихся торгов по постоянно снижающейся цене направлена на то, чтобы реализовать имущество, полностью или частично погасить требования кредиторов и завершить процедуру конкурсного производства. Продажа путем публичного предложения определяется периодом времени действия предложения, а не датой проведения торгов.

Необходимо отметить, что извещение о проведении публичного предложения, опубликованное в газете «Коммерсантъ» № 150 от 23.08.2014, не является извещением о проведении новой процедуры публичного предложения по продаже имущества должника ООО «ТУАНН», а только информировало потенциальных участников торгов о замене электронной торговой площадки для проведения торгов. Непосредственно само извещение о проведении торгов было опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014.

Руководствуясь частью 1,4, 20 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ЗАО «Консалтинговая компания «Территория права» на действия организатора торгов – ООО «Сибирско-Уральский центр правовых экспертиз» конкурсного управляющего ООО «ТУАНН» Насырова Ф.З., оператора электронной площадки – ОАО «Российский аукционный дом» при продаже имущества должника - ООО «ТУАНН» по лоту № 1 (земельный участок, кадастровый № 72:17:1313004:344 с объектом незавершенного строительства), извещение № РАД-57055 в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) необоснованной.

Председатель Комиссии

И.В. Поткина

Члены Комиссии:

О.Н. Москвичева

Ю.Д. Верзун

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 приня