

Решение

№ 062/10/18.1-476/2019

09 октября 2019 года г. Рязань

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <.> —

при участии: от общества с ограниченной ответственностью «Прио-Консалтинг» – Т.Е.А. (на основании протокола общего собрания участников от 20.09.2019), от С.Е.Б. (покупателя) – С.Е.Б. (на основании паспорта гражданина Российской Федерации), М.А.И. (по доверенности от 08.10.2019), от ПАО «Сбербанк России» (залогового кредитора) – А.Л.А. (по доверенности от 12.07.2017)

рассмотрела 09 октября 2019 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобу К.С.А. (далее – заявитель, К.С.А.) на действия конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Юнион» М.В.В. (далее – конкурсный управляющий), общества с ограниченной ответственностью «Прио-Консалтинг» (далее – организатор торгов, Общество) по организации торгов по продаже имущества должника (номер сообщения в едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) 3534429), —

и установила:

24.09.2019 из Федеральной антимонопольной службы в Рязанское УФАС России поступила жалоба К.С.А., в которой он ссылается на существенные, с его точки зрения, нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах по реализации имущества должника – закрытого акционерного общества «Юнион» по лоту № 1.

Как указывает заявитель, данные торги, ранее приостановленные в связи с наличием судебного акта о принятии обеспечительных мер, сообщением от 30.08.2019 в ЕФРСБ № 4098139 возобновлены. Между тем на сайте торговой площадки ЭТП «МЭТС» 04.09.2019 организатор торгов сообщил, что торги № 36706 ОТПП отменяются и вместо них будут объявлены новые торги в соответствии с публикацией на ЕФРСБ № 4098139. Сообщения от 30.08.2019 на ЕФРСБ и от 04.09.2019 на ЭТП «МЭТС» К.С.А. считает взаимоисключающими, что привело к невозможности подачи им заявки (в силу процедурной неопределённости) и ущемлению его прав и законных интересов.

К.С.А. также ссылается на то, что Обществом не размещены правоустанавливающие документы на земельный участок площадью 5543 кв. м; разрешённое использование земельных участков, отражённое в ЕФРСБ и на электронной площадке, не совпадают с данными единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (ЕГРН); проект договора купли-продажи не содержит сведений о продаваемом имуществе; в сообщении о проведении торгов не имеется указаний на дату, время и место подведения результатов торгов; перечень предоставляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению не названы. Заявитель считает, что организатором торгов нарушен

тридцатидневный срок, предусмотренный пунктом 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), между публикацией сообщения о проведении торгов (30.08.2019) и датой их проведения (09.09.2019). Подробно доводы изложены в жалобе.

Заявитель явку своих представителей в антимонопольный орган не обеспечил, в связи с чем с учётом мнения явившихся лиц принято решение о рассмотрении дела в его отсутствие. Конкурсный управляющий заявил ходатайство о рассмотрении дела без его участия, которое с учётом мнения иных лиц рассмотрено и удовлетворено.

Представитель (руководитель) ООО «Прио-Консалтинг» в письменных пояснениях и устно в заседании комиссии с позицией заявителя не согласился, указывая, что в период с 30.08.2019 по 08.09.2019 (дата окончания приёма заявок на первом этапе действия публичного предложения) от К.С.А. обращений по поводу ознакомления с реализуемым имуществом не поступало, в то время как иные претенденты с продаваемым имуществом знакомились; характеристики имущества, дата и время подведения итогов торгов в сообщении об их проведении указаны; местом проведения торгов является электронная площадка.

ПАО «Сбербанк России» в лице своего представителя поддержало позицию Общества.

С.Е.Б. (покупатель) и её представитель с доводами жалобы заявителя не согласны, считая их необоснованными. С.Е.Б. и её представитель отмечают, что по итогам прошедших торгов заключен соответствующий договор купли-продажи, который со стороны покупателя исполнен (в части оплаты). Также С.Е.Б. и её представитель полагают, что срок подачи жалобы К.С.А., установленный частью 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), им пропущен.

Кроме того, письменным ходатайством С.Е.Б. просила привлечь её к участию в данном деле в качестве заинтересованного лица, а ООО «МЭТС» (электронную площадку) – в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах.

При рассмотрении дела от ходатайства в части привлечения её к участию в данном деле в качестве заинтересованного лица С.Е.Б. отказалась, в связи с чем оно оставлено комиссией без рассмотрения. Ходатайство С.Е.Б. о привлечении ООО «МЭТС» (электронной площадки) в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, рассмотрено и отклонено, поскольку все юридически значимые для дела обстоятельства могут быть выяснены на основе представленных Обществу документов, необходимости участия ООО «МЭТС» в рассматриваемом деле не имеется.

Исследовав представленные доказательства, заслушав доводы организатора торгов, комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьёй, допускается не позднее десяти дней со дня

подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Протокол о результатах торгов по продаже имущества ЗАО «Юнион» по лоту № 1 от 09.09.2019 опубликован в ЕФРСБ 12.09.2019, срок подачи жалобы истёк 23.09.2019 (22.09.2019 приходится на выходной день). Жалоба К.С.А. направлена в Рязанское УФАС России Федеральной антимонопольной службой письмом от 24.09.2019.

Следовательно, из имеющихся данных вывод о нарушении заявителем срока подачи жалобы на действия организатора торгов, конкурсного управляющего не может быть сделан, поэтому она подлежит рассмотрению по существу.

Установлено, что решением Арбитражного суда Рязанской области от 28.11.2017 по делу № А54-6999/2014 ЗАО «Юнион» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим назначен М.В.В.

Между конкурсным управляющим и ООО «Прио-Консалтинг» 15.05.2018 заключен договор, по условиям которого ООО «Прио-Консалтинг» оказывает конкурсному управляющему услуги по подготовке, организации и проведению открытого аукциона по продаже имущества ЗАО «Юнион».

На основании части 4 статьи 139 Закона о банкротстве после дважды несостоявшихся торгов (сообщение от 17.07.2018, протокол от 27.08.2018, сообщение от 30.08.2018, протокол от 25.10.2018) Общество приступило к продаже имущества посредством публичного предложения.

В соответствии с протоколом от 24.12.2018 торги по продаже имущества должника посредством публичного предложения признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Впоследствии, 04.02.2019, конкурсным управляющим согласованы изменения в Положения о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества ЗАО «Юнион», находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России», и согласно сообщению от 01.03.2019 Обществом вновь организованы торги по продаже имущества ЗАО «Юнион» (сообщение в ЕФРСБ от 01.03.2019 № 354429).

Согласно обозначенному сообщению предполагалось, что имущество должника по лоту № 1 будет реализовываться в период с 08.03.2019 по 21.04.2019, начиная с цены 25886520 руб., путём последовательного снижения в течение сорока пяти дней каждый пятый календарный день с момента начала торгов на пять процентов до цены отсечения, составляющей сорок пять процентов от начальной продажной цены.

Однако определением Арбитражного суда Рязанской области от 27.02.2019 по делу № А54-6999/2014 приняты обеспечительные меры в виде запрета конкурсному управляющему ЗАО «Юнион» проводить торги по имуществу должника, находящемуся в залоге у ПАО «Сбербанк России».

Учитывая обозначенный запрет, 05.03.2019 организатор торгов извещением № 3545190 уведомил неопределённый круг лиц о приостановлении анализируемых

торгов.

Определением от 12.08.2019 по делу № А54-6999/2014 Арбитражный суд Рязанской области обеспечительные меры, принятые определением от 27.02.2019, отменил, что дало Обществу основания для продолжения (возобновления) торгов, о чём 30.08.2019 размещено сообщение в ЕФРСБ № 4098139.

В итоге, согласно сообщению в ЕФРСБ от 30.08.2019 № 4098139 Обществом предложено к приобретению следующее имущество, находящееся в залоге у ПАО «Сбербанк России»: здание, лит.А, назначение-административное, производственное, площадь 6 864,9 кв.м, кадастровый номер <...> :29:0120002:102; земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения и эксплуатации нежилого строения, площадь 5 543 кв.м, г.Рязань, Новоселковская, д.9 (Октябрьский район) кадастровый номер <...> :29:0120002:58; земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: сооружения для хранения транспортных средств, площадь 381 кв.м, кадастровый номер <...> :29:0120002:60 (лот № 1).

Для приобретения перечисленного имущества Обществом организован приём заявок с 04.09.2019 по 21.10.2019 по начальной цене 25886520 руб. с условием её последовательного снижения каждый пятый календарный день с момента начала торгов на пять процентов.

Исходя из протокола от 12.09.2019, в отношении имущества по лоту № 1 обжалуемых торгов подана единственная заявка от С.Е.Б. по начальной цене предмета торгов, в связи с чем она признана их победителем (единственным участником) и с ней заключен соответствующий договор купли-продажи от 17.09.2019.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом; единый федеральный реестр сведений о банкротстве представляет собой федеральный информационный ресурс и формируется посредством включения в него сведений, предусмотренных настоящим федеральным законом. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве является неотъемлемой частью Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц.

Сообщение о продаже имущества ЗАО «Юнион» в ЕФРСБ от 30.08.2019 № 4098139 каких-либо неясностей, противоречий не содержит и однозначно позволяет определить как само подлежащее продаже имущество, так и условия продажи. Из данного сообщения прямо усматривается на возобновление продажи имущества ЗАО «Юнион», обозначено это имущество и исчерпывающим образом изложены условия реализации (начальная цена, шаг публичного предложения, периоды снижения цены, цена отсечения и т.д.).

Доводы заявителя о том, что в ЕФРСБ и на электронной площадке наличествовали взаимоисключающие сведения о проведении торгов, отклоняются комиссией антимонопольного органа, поскольку в силу статьи 28 Закона о банкротстве руководствоваться следует, прежде всего, сведениями из ЕФРСБ и официального

издания (газета «Коммерсантъ» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р).

Между тем, по мнению комиссии антимонопольного органа, между данными ЕФРСБ и электронной площадки также не имеется каких-либо имеющих значение противоречий: в сообщении № 4098139 в ЕФРСБ говорится о возобновлении торгов по продаже имущества ЗАО «Юнион», а на сайте электронной площадки о проведении новых торгов по реализации имущества должника.

Вместе с тем объявление с сайта электронной площадки отсылает к условиям продажи, закреплённым в сообщении № 4098139, размещённым в ЕФРСБ, в связи с чем какой-либо процедурной неопределённости, как утверждает К.С.А., не вносит и участие в процедуре публичного предложения не препятствовало.

В период с момента размещения сообщения о проведении торгов (30.08.2019) до даты начала первого этапа торгов (04.09.2019) прошло четыре календарных дня, до даты подачи первой поступившей заявки (08.09.2019) – восемь календарных дней, однако в названные временные периоды заявителем каких-либо действий, направленных на подачу заявок не предпринято.

Заявка С.Е.Б. поступила в установленный срок на первом периоде действия публичного предложения, по цене, которая не ниже (соответствует) начальной цене продажи имущества должника, поэтому в силу правил абзаца 5 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве С.Е.Б. обоснованно признана победителем торгов.

В пункте 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия; требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги; условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток; начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Вопреки позиции К.С.А. все идентифицирующие сведения в отношении реализуемого имущества организатором торгов в сообщении о продаже приведены согласно свидетельствам о регистрации права на недвижимое имущество.

Более того, в силу абзаца 3 пункта 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.

К.С.А. право на ознакомление с продаваемым имуществом и правоустанавливающими документами на него не реализовал, с соответствующей просьбой к организатору торгов не обращался.

Проект договора купли-продажи, как верно отмечает заявитель, содержит незаполненные графы, однако они и не могут быть заполненными до момента определения победителя торгов и цены продажи. Во всяком случае указанное обстоятельство никак не ограничивает право претендентов подать заявку на участие в торгах, не искажает информацию об объекте продажи и его характеристиках.

Аргумент заявителя о том, что перечень предоставляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению организатором торгов не раскрыты, не могут быть приняты, поскольку требования к оформлению документов для участия в торгах исчерпывающим образом урегулированы действующим законодательством (в том числе пунктом 11 статьи 110 Закона о банкротстве), в связи с чем ссылки организатора торгов на приказ 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» являются достаточными.

Утверждения К.С.А. о том, что в сообщении о проведении торгов не имеется указаний на дату, время и место подведения результатов торгов противоречат содержанию сообщения о проведении торгов.

Ошибочна позиция заявителя и о том, что организатором торгов нарушен тридцатидневный срок, предусмотренный пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве, между публикацией сообщения о проведении торгов (30.08.2019) и датой их проведения (09.09.2019).

Действительно, в пункте 9 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 указанного Закона. При этом срок предоставления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (пункт 8 статьи 110 Закона о банкротстве).

В то же время в силу части 4 статьи 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.

Абзацами 4 – 8 части 4 статьи 139 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который 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, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Из указанных правоположений следует, что нормы Закона о банкротстве в процедуре конкурсного производства не устанавливают тридцатидневный срок для размещения сообщения о продаже имущества должника путем публичного предложения, поскольку такая продажа после дважды несостоявшихся 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.** Даты

проведения торгов в публичном предложении как таковой не может быть, поскольку итоги могут быть подведены в любой день действия публичного предложения.

Таким образом, комиссия приходит к итоговому выводу о необоснованности рассмотренной жалобы К.С.А.

С учетом изложенного, руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Рязанского УФАС России

решила:

жалобу К.С.А. на действия конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «Юнион» М.В.В., общества с ограниченной ответственностью «Прио-Консалтинг» по организации торгов по продаже имущества должника (номер сообщения в едином федеральном реестре сведений о банкротстве 3534429) признать необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

<...>