

## РЕШЕНИЕ

«13» августа 2015г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии:

Коренченко К.А. – заместитель руководителя –  
начальник отдела контроля органов власти

Члены Комиссии:

Ратникова О.С. – ведущий специалист-эксперт  
отдела контроля органов власти;

Дорофеева Е.С. – специалист 3 разряда  
отдела контроля органов власти

Нефедова В.Н. – специалист 3 разряда  
отдела контроля органов власти

рассмотрев жалобу Исайкина Р.А. от 05.08.2015 г. (вх. № 12617) на неправомерные, на его взгляд, действия организатора торгов – конкурсного управляющего Зотьева Виктора Александровича, допущенные при проведении открытых торгов № 11310-ОАОФ в электронной форме путем проведения открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества должника ОАО «Мосинжстрой» по лотам № 1-5.

в присутствии представителей организатора торгов;

в присутствии представителя подателя жалобы

### УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 05.06.2015 г. (вх. № 12617) поступила жалоба Исайкина

Р.А. на неправомерные действия организатора торгов – конкурсного управляющего Зотьева Виктора Александровича, допущенные при проведении открытых торгов № 11310-ОАОФ в электронной форме путем проведения открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества должника ОАО «Мосинжстрой» по лотам № 1-5 (далее – Торги).

По мнению заявителя, конкурсным управляющим Зотьевым В.А были допущены следующие нарушения:

1. В извещении о проведении торгов не установлен порядок ознакомления с имуществом;
2. В извещении о проведении торгов не раскрыты характеристики имущества, подлежащего реализации, а именно кадастровый номер объекта недвижимости;
3. В проекте договора купли-продажи отсутствуют характеристики реализуемого имущества;
4. Несоответствие срока приема заявок на участие в торгах требованиям действующего законодательства;
5. Требование к участникам Торгов представлять вместе с заявкой документ, подтверждающий оплату задатка;
6. Отсутствие банковских реквизитов в договоре о задатке;
7. Основанием проведения Торгов является Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № Ф40-144082/2013, которое не вступило в законную силу;
8. В извещении о проведении Торгов задаток определен в размере 15 %, а не указан в рублях.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей сторон, приходит к следующим выводам

1. В соответствии с п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – ФЗ «О банкротстве») в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Вместе с тем, вышеуказанная норма не содержит указания на конкретный порядок ознакомления с имуществом. Кроме того, имущество, выставленное на Торги, представляет собой объекты недвижимости, обладающие спецификой неразрывной связи с землей, в этой связи, ознакомление с имуществом возможно только по месту его нахождения. При этом в извещении указано, что дополнительная информация об объектах продажи и о порядке проведения торгов предоставляется по адресу места нахождения ОАО «Мосинжстрой» (г. Москва, ул. Бронная М., 15Б) на основании заявки, заблаговременно направленной на электронную почту Организатора [pomarbitrag@gmail.com](mailto:pomarbitrag@gmail.com).

Также, потенциальные участники торгов имели возможность согласовать дату и время для ознакомления с имуществом, выставленным на Торги, посредством указанного в извещении номера телефона (8919766044).

Из материалов дела следует, 28.07.2015 г. от Исайкина Р.А. поступил запрос на ознакомление с имуществом по лоту № 2. Организатором торгов было согласовано время на осмотр имущества по Лоту № 2 по адресу: ул. Малая Бронная, д. 15Б, г.

Москва 04.08.2015 г. в 13.00.

04.08.2015 г. организатором торгов был составлен Акт, согласно которому Исайкин Р.А. не явился для ознакомления с имуществом по вышеуказанному адресу.

Таким образом, порядок ознакомления с имуществом, содержащийся в извещении о проведении Торгов, не противоречит положениям п. 10 ст. 110 ФЗ «О банкротстве».

2. По мнению заявителя, отсутствие в извещении о проведении Торгов кадастрового номера объекта недвижимости, вводит потенциальных участников Торгов в заблуждение относительно характеристик реализуемого имущества.

Вместе с тем, ФЗ «О банкротстве» не содержит исчерпывающего перечня сведений, которые должны быть указаны в сведениях об имуществе, его составе, характеристиках, описании, по смыслу закона это должны быть сведения, позволяющие определенно установить и идентифицировать недвижимое имущество, выставленное на торги.

В извещении о проведении Торгов указаны сведения, позволяющие определенно установить и идентифицировать недвижимое имущество, выставленное на Торги, а именно: наименование имущества, общая площадь, этажность, адрес места нахождения.

Кроме того, у заинтересованных лиц имелась возможность обратиться к конкурсному управляющему для ознакомления с составом имущества, выставленного на Торги, путем направления заявления на электронный адрес или по телефону.

Согласно письменным пояснениям конкурсного управляющего Зотьева В.А. от 12.08.2015 г. (вх. № 13029) 08.07.2015 г. Исайкиным Р.А. на указанный в извещении о проведении Торгов электронный адрес был направлен запрос организатору торгов на предоставление документов в отношении имущества по лотам № 1,2.

15.07.2015 г. организатором торгов в ответ на указанный запрос была направлена вся техническая документация на объекты недвижимого имущества, выставленные на Торги, включая кадастровые номера, по лотам № 1,2.

3. По мнению заявителя, отсутствие в проекте договора купли-продажи сведений, позволяющих идентифицировать реализуемое имущество, является прямым нарушением ст. 110 ФЗ «О банкротстве».

Требование о необходимости опубликования проекта договора купли-продажи содержится в абз. 14, 17 п. 10 ст. 110 ФЗ «О банкротстве». При этом, данная норма не раскрывает, насколько полным должен быть проект такого договора, а также не указывает перечень обязательных сведений, которые должны содержаться в проекте договора. Кроме того, публикуемый организатором Торгов договор является лишь проектом, что допускает последующее внесение в него изменений и уточнений.

4. По мнению заявителя, срок приема заявок на участие в Торгах не соответствует требованиям ст. 110 ФЗ «О банкротстве».

Согласно извещению о проведении Торгов начало предоставления заявок на участие в торгах 06.07.2015 г. в 12.00, окончание предоставления заявок 07.08.2015 г. в 12.00.

В соответствии с п. 8 ст. 110 ФЗ «О банкротстве» и п. 4.2 Приказа Минэкономразвития России от 15.02.2010 N 54 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований 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, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям», зарегистрированным в Минюсте России 18.05.2010 N 17258 (далее – Приказ № 54) 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.

Согласно ст. 194 Гражданского кодекса РФ если какое-либо действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

В соответствии с п. 4.2 Приказа № 54 для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах.

Согласно п. 1.1.6. приложения № 2 Приказа №54 электронная площадка должна функционировать в режиме круглосуточной непрерывной работы в течение семи дней в неделю, за исключением времени проведения профилактических работ.

Поскольку заявки подаются на электронную площадку, работающую непрерывно в течение дня, срок представления заявок на участие в Торгах должен был истечь 07.08.2015 г. в 24 часа.

Таким образом, организатор Торгов, установив срок окончания приема заявок 07.08.2015 г. в 12.00, нарушил ч. 8 ст. 110 ФЗ «О банкротстве», п. 4.2. Приказа № 54.

5. По мнению заявителя, конкурсным управляющим установлены не соответствующие ФЗ «О банкротстве» требования к перечню документов, представляемых претендентами для участия в Торгах, а именно, документа, подтверждающего оплату задатка.

Часть 11 ст. 110 ФЗ «О банкротстве» и п. 4.3. Приказа № 54 предусматривают исчерпывающий перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах в составе заявки.

Однако, в данном перечне отсутствует требование о представлении в составе заявки на участие в Торгах документа, подтверждающего оплату задатка.

Таким образом, содержащееся в извещении о проведении Торгов требование, о представлении документа, подтверждающего оплату задатка является нарушением ч. 11 ст. 110 ФЗ «О банкротстве» и п. 4.3. Приказа № 54.

- По мнению заявителя, отсутствие банковских реквизитов в договоре о задатке ограничивают потенциальных покупателей в выборе способа его оплаты.

Вместе с тем, ФЗ «О банкротстве» не содержит положений, обязывающих организатора торгов указывать банковские реквизиты в договоре о задатке.

Кроме того, в соответствии с 4.7 Приказа № 54 для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке.

При этом, извещение о проведении Торгов содержит банковские реквизиты, на которые участники Торгов должны направить задаток.

- По мнению заявителя, основанием проведения Торгов является Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № Ф40-144082/2013, которое не вступило в законную силу

В соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов и заключении договоров по результатам торгов.

Таким образом, к компетенции антимонопольного органа не относится разрешение вопросов о законности основания проведения торгов.

- По мнению заявителя, в извещении о проведении Торгов задаток должен быть определен в рублях, а не в размере 15 %.

В соответствии с ч. 8 ст. 110 ФЗ «О банкротстве» размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

В этой связи, ФЗ «О банкротстве» не содержит требований об установлении задатка для участия в торгах в рублях.

Таким образом, организатор торгов, установив размер задатка 15 % от начальной цены лота, не нарушил положения ФЗ «О банкротстве».

В ходе рассмотрения Комиссией материалов дела было установлено, что 10.08.2015 г. в 10.07 Торги были приостановлены на основании уведомления № 1452 о поступлении жалобы Исайкина Р.А и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 07.08.2015 г. (исх. № 14251/04).

Однако, 10.08.2015г. в 14.53 Торги были возобновлены, 11.08.2015г. на электронной площадке размещены протоколы о результатах Торгов, согласно которым Торги признаны несостоявшимися, поскольку не допущено ни одного участника.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» со дня направления уведомления, предусмотренного [частью 11](#) настоящей статьи, торги

приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Таким образом, организатор торгов, возобновив Торги до рассмотрения Ростовским УФАС России жалобы Исайкина Р.А. по существу, нарушил ч. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы Комиссия принимает решение о необходимости выдачи предписания.

В тоже время, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что организатор торгов отказал в допуске к Торгам потенциальным участникам, в связи с пропуском срока подачи заявки и (или) непредставления документа, подтверждающего оплату задатка.

В этой связи, выявленные в ходе рассмотрения настоящего дела, нарушения процедуры Торгов не повлияли на права и законные интересы Исайкина Р.А.; иных лиц, чьи права могли быть нарушены при проведении Торгов, Комиссией не выявлено.

Кроме того, составление 11.08.2015 г. протоколов о результатах Торгов по лотам № 1-5 не могло повлиять на реализацию имущества, поскольку по лотам №№ 1, 3, 4, 5 не подано ни одной заявки, по лоту № 2 поступление от Исайкина Р.А. задатка на счет организатора торгов, не подтверждено.

Материалами дела установлено, что уведомление № 1452 о поступлении жалобы Исайкина Р.А и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 07.08.2015 г. (исх. № 14251/04) было направлено оператору электронной площадки – ООО «Межрегиональная электронная торговая площадка» (далее – ООО «МЭТС»), вместе с тем Торги были возобновлены, в этой связи в действиях ООО «МЭТС» содержатся признаки нарушения ч. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

**Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия**

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Исайкина Р. А. от 05.08.2015г. (вх. № 12617) обоснованной.
2. Признать конкурсного управляющего Зотьева В.А. нарушившим чч.8, 11 ст. 110 ФЗ «О банкротстве», пп. 4.2., 4.3. Приказа № 54 и ч. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».
3. Конкурсному управляющему Зотьеву В.А. предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований.

Председатель Комиссии:

К.А. Коренченко

Члены Комиссии:

О.С. Ратникова

Е.С. Дорофеева

В.Н. Нефедова

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