

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

председателя Комиссии – <....>, членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>, <....>;

в отсутствие заявителя (ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие);

в присутствии представителя организатора торгов ООО «Ладья» - <....> (приказ № 1 от 29.06.2017 г.);

рассмотрев жалобу <....> (вх. № 847эк от 13.02.2018 г.) на действия организатора торгов – ООО «Ладья» (ИНН 5610226978 ОГРН 1175658013794; г. Оренбург, ул. Кирова, 12, оф. 107) при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» (извещение № 2256597, лот № 2);

УСТАНОВИЛА:

13.02.2017 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <....> (вх. № 847эк от 13.02.2018 г.) на действия организатора торгов – ООО «Ладья» (ИНН 5610226978 ОГРН 1175658013794; г. Оренбург, ул. Кирова, 12, оф. 107) при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» (извещение № 2256597, лот № 2).

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 1461 от 16.02.2018 г.).

В порядке ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – ООО «Ладья» выставлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 1460 от 16.02.2018 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 21.01.2018 г. в 11 часов 45 минут.

В связи с необходимостью дополнительного выяснения обстоятельств, указанных в жалобе, в заседании Комиссии Оренбургского УФАС России был объявлен перерыв до 22.02.2018 г. 11.00.

Из содержания жалобы заявителя, следует, что на официальном сайте Региональной торговой площадки в сети Интернет по адресу: www.regforg.com (оператор торгов) опубликовано извещение (идентификационный номер <...> -ОТПП); регистрационный № ЕФРС 2256597) о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже

имущества должника ООО «Чукот ЖилСервис - Анадырь».

Заявителем была подана заявка на участие в публичном предложении по лоту № 2 в пятом периоде (02.02.2018 г. в 19.12) с соблюдением всех необходимых требований в части подачи заявки.

Однако 07.02.2018 г. организатором торгов на основании решения конкурсного управляющего, размещено сообщение № 2437565 об отмене сообщения об объявлении торгов или сообщения о результатах торгов, в связи с приведением конкурсной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Заявитель считает, что решение организатора торгов, принятое на основании решения конкурсного управляющего об отмене торгов, незаконно на основании ст. 448 ГК РФ и Заявитель должен быть признана победителем настоящих торгов по Лоту № 2.

На основании изложенного, заявитель просит признать действия организатора торгов, конкурсного управляющего незаконными, выдать предписание названным лицам об устранении допущенных нарушений.

Представитель организатора торгов с доводами жалобы не согласилась, пояснила следующее.

Между ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» в лице арбитражного управляющего <...> и ООО «Ладья» в лице директора был заключен договор поручения на проведение торгов по реализации имущества ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь».

В последующем, в связи с существенными изменениями характеристик имущества на основании утвержденного конкурсным кредитором должника Положением о порядке реализации имущества, дополнительным соглашением от 11.01.2018, заключенным между ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь» (далее - Доверитель) и ООО «Ладья» (далее - Организатор торгов) были внесены изменения в пункт 1.1. договора поручения на проведение торгов по реализации имущества ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь», согласно условиям которого, Организатор торгов обязался по поручению Доверителя совершить за вознаграждение от имени и за счет Доверителя действия по организации и проведению торгов по реализации имущества в электронной форме посредством публичного предложения: имущественный комплекс с разбивкой на три лота.

Вместе с тем 11.01.2018 организатором торгов была обнаружена техническая ошибка, допущенная при публикации извещения о проведении торгов, а именно существенное изменение характеристик продаваемого имущества и условий его продажи в соответствие с утвержденным конкурсным кредитором должника Положением о продаже имущества, согласно которого подлежал реализации имущественный комплекс с общей начальной ценой 66

680 857,80 руб., а не в отдельности каждый из 3-х лотов, о чем было незамедлительно сообщено Доверителю. В результате чего, письмом от 31.01.2018 конкурсным управляющим принято решение об отмене торгов для приведения конкурсной документации в соответствие с требованием закона.

Письмом от 05.02.2018 № 3 Организатор торгов уведомил Доверителя об отмене торгов по продаже имущества ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь» № 1780-ОТПП 03.02.2018, проводимых на ЭТП ООО «Сирин» (Региональная торговая площадка): <https://www.regforg.com> по лотам № 1, 2, 3, для приведения конкурсной документации в соответствие с требованиями действующего законодательства.

Задаток заявителю был возвращен 06.02.2018.

Таким образом, торги по всем лотам были отменены организатором торгов на основании решения конкурсного управляющего должника от 31.01.2018, в связи с необходимостью приведения конкурсной документации в соответствие с требованиями закона, а именно Закона о банкротстве, в соответствие с положениями которого, имущество должника подлежит продаже в соответствии с утвержденным конкурсным кредитором Положением о порядке продажи имущества должника.

Из содержания ст. 448 ГК РФ следует, что организатор торгов посредством публичного предложения имеет право отказаться от проведения торгов в любое время до даты завершения торгов.

Следовательно, конкурсный управляющий ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь» имел право отказаться от проведения торгов, торги в форме публичного предложения были отменены конкурсным управляющим на основании необходимости продажи имущества должника в соответствии с утвержденным конкурсным кредитором Порядком продажи имущества, что также установлено п. 4 ст. 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Принимая во внимание, что продажа имущества должника затрагивает интересы кредиторов ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь», которыми было утверждено Положение о порядке реализации имущества должника, оснований у конкурсного управляющего для оставления продаваемого имущества с разбивкой по лотам на торгах и реализации его отдельно не имелось.

Следовательно, конкурсный управляющий правомерно отказался от проведения торгов, оснований для признания торгов по продаже имущества ООО «ЧукотЖилСервис - Анадырь» состоявшимися и признания заявителя победителем не имеется.

Организатор торгов просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия

Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон № 127) настоящий Федеральный закон, в том числе, устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Чукотского автономного округа по делу № А80-83/2016 от 17.02.2016 г. ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» (ИНН 8709012346, ОГРН 1088709000423) было признано несостоятельным (банкротом) с открытием конкурсного производства, конкурсным управляющим должника утвержден <....> рег. номер ФРС 9156, Ассоциация «РСОПАУ»).

Определением Арбитражного суда Чукотского автономного округа от 18.09.2017 г. по указанному делу срок конкурсного производства был продлен.

20.11.2017 г. кредитором МП го Анадырь «ГКХ» согласовано Положение о порядке продажи имущества ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь», согласно п. 1 которого, подлежало реализации имущество должника, а именно:

Лот № 1: здание развлекательного центра с немецким пивным рестораном (р.ц. Баклан), в т.ч. Земельный участок, категория земли населенных пунктов, разрешенное использование здание ресторана на 70 мест с пивным мини-заводом общая площадь 1330 кв.м., адрес ЧАО, Анадырь, ул. Дежнева, 1, кадастровый номер <...> :05:000004:12;

Лот № 2: здание конторы (Здание гостиницы «Яранга») в т.ч. земельный участок, категория земли н/д, разрешенное использование: под строительство хоз. Постройки, общая площадь 240 кв.м, адрес ЧАО, р-н Анадырский, пгт. Угольные Копи кадастровый номер <...> :04:090003:49, фактическая площадь под застройкой объекта составляет 1658,0 кв.м.;

Лот № 3: нежилое помещение 1, назначение нежилое, помещение общего пользования, общая площадь 29.6 кв.м., этаж 1 адрес объекта Чукотский АО, Анадырь, ул. Рультытегина 26.Цена продажи на начало действия публичного предложения устанавливалась в раз мере 14 384 340,90 рублей.

Согласно сообщению о проведении торгов путем публичного сообщения, дата и время начала приема заявок 01.01.2018 г. 00:00 московского времени, окончание приема заявок и подведение итогов 18.02.2018 г. 00:00 московского времени.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена лота - пять рабочих дней. Снижение начальной цены продажи лота на публичных торгах на 5% производится на шестой рабочий день последовательно до достижения минимальной цены предложения в размере 20% от начальной цены.

Заявка на участие в торгах подается в течение срока действия публичного предложения и действительна только для того периода цены, в течение которого она подана. Заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя. Задаток для участия в торгах составляет 10% от начальной цены. Задаток считается оплаченным с даты зачисления денежных средств на расчетный счет.

Результаты торгов оформляются в день их проведения протоколом.

Победителем торгов признается участник торгов, который первым предоставил в определенном периоде заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества, которая не ниже цены, установленной для этого периода, а также внес задаток не позднее даты окончания этого периода.

В случае предоставления двух и более заявок на участие в торгах, победителем признается участник, предложивший большую цену.

Извещением устанавливались следующие периоды проведения торгов по лоту № 2:

Дата начала приема заявок	Дата окончания приема заявок	Цена на периоде, руб.	Размер задатка, руб.
01.01.2018 09:00	07.01.2018 23:59	14 384 340,90	2 876 868,18
08.01.2018 09:00	14.01.2018 23:59	13 665 123,86	2 733 024,77
15.01.2018 09:00	21.01.2018 23:59	12 981 867,66	2 596 373,53
22.01.2018 09:00	28.01.2018 23:59	12 332 774,28	2 466 554,86
29.01.2018 09:00	04.02.2018 23:59	11 716 135,57	2 343 227,11
05.02.2018 09:00	11.02.2018 23:59	11 130 328,79	2 226 065,76

12.02.2018 09:00	18.02.2018 23:59	10 573 812,35	2 114 762,47
------------------	------------------	---------------	--------------

Комиссией Оренбургского УФАС России было установлено, что заявителем в пятом периоде была подана заявка на участие в рассматриваемых торгах по лоту № 2 – 02.02.2018 г. в 19.12 (мск) с ценовым предложением 15 000 000 руб.

07.02.2018 г. на сайте ЕФРСБ было размещено сообщение № 2437565 об отмене сообщения об объявлении торгов с указанием причины такого действия – решение конкурсного управляющего.

На заседании Комиссии Оренбургского УФАС России организатором торгов был представлен ряд документов, в числе которых:

- дополнительное соглашение к договору поручения № 3 от проведения торгов по реализации имущества ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь», согласно которому п. 1.1 Договора изложен в новой редакции: Организатор торгов обязался по поручению Доверителя совершить за вознаграждение от имени и за счет Доверителя действия по организации и проведению торгов по реализации имущества в электронной форме посредством публичного предложения: Лот № 1 имущественный комплекс в составе: здание развлекательного центра с немецким пивным рестораном (р.ц. Баклан), в т.ч. Земельный участок, категория земли населенных пунктов, разрешенное использование здание ресторана на 70 мест с пивным мини-заводом общая площадь 1330 кв.м., адрес ЧАО, Анадырь, ул. Дежнева, 1, кадастровый номер <...> :05:000004:12; Здание конторы (Здание гостиницы «Яранга») в т.ч. земельный участок, категория земли н/д, разрешенное использование: под строительство хоз. Постройки, общая площадь 240 кв.м, адрес ЧАО, р-н Анадырский, пгт Угольные Копи кадастровый номер <...> :04:090003:49, фактическая площадь под застройкой объекта составляет 1658,0 кв.м.; Нежилое помещение 1, назначение нежилое, помещение общего пользования, общая площадь 29.6 кв.м., этаж 1 адрес объекта Чукотский АО, Анадырь, ул. Рувальтегина 26. Таким образом, весь имущественный комплекс подлежал выставлению на торги в составе одного лота, как того требовало Положение о порядке продажи имущества ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» от 20.11.2017 г.

- решение конкурсного управляющего <....> об отмене проводимых торгов № 1780-ОТПП в связи с выявленными несоответствиями положению о порядке продажи имущества ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» от 31.01.2018 г.;

- ответ организатора торгов на обозначенное выше решение конкурсного управляющего об отмене торгов (исх. № 3 от 05.02.2018 г.).

Частью 3 ст.139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном

пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с ч. 4 Закона о банкротстве рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

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.

Приказом Минэкономразвития России от 23 июля 2015 г. № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требования 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, и внесены изменения в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признаны утратившими силу некоторые приказы Минэкономразвития России (далее – Приказ № 495).

Согласно п. 5.2 Приказа № 495 при проведении торгов в форме публичного предложения определение участников торгов осуществляется с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом.

Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:
завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения,

указанного в абзаце шестом пункта 6.1.3 настоящего Порядка, окончания периода проведения торгов.

Таким образом, исходя из названной нормы оператор электронной площадки в рассматриваемой ситуации – это ООО «Сирин») после окончания соответствующего периода – по лоту № 2 пятый период завершился 04.02.2018 г. в 23.59, в течение 30 минут от обозначенного времени направляет организатору торгов все представленные заявки. Следовательно, ООО «Ладья», выступая в качестве организатора торгов, до окончания соответствующего периода не имеет информации о поступивших по факту заявках, в том числе ООО «Ладья» до завершения пятого периода не могло знать о поступившей заявке <....>.

Комиссией было установлено, что 03.02.2018 на сайте <https://www.regforg.com> по лотам № 1, 2, 3 организатором торгов была опубликована информация об отмене торгов для приведения конкурсной документации в соответствие с требованиями действующего законодательства, т. е. до завершения пятого периода – до 04.02.2018 г. 23.59.

Пунктом 13 Положения о порядке продажи имущества ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» от 20.11.2017 г. в части порядка проведения торгов установлено, что торги могут быть отменены на любом этапе проведения торгов на основании решения об отмене торгов конкурсным управляющим либо конкурсным кредитором.

Согласно п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Учитывая, что действующее законодательство не содержит норм, регламентирующих порядок отказа от проведения торгов в форме публичного предложения, организатору торгов, конкурсному управляющему следует руководствоваться положению о порядке продажи имущества должника.

Следовательно, конкурсный управляющий ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь» имел право отказаться от проведения торгов, торги в форме публичного предложения были отменены конкурсным управляющим на основании необходимости продажи имущества должника в соответствии с утвержденным конкурсным кредитором Порядком продажи имущества.

Поскольку продажа имущества должника затрагивает интересы кредиторов ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь», которыми было утверждено Положение о порядке реализации имущества должника, оснований у конкурсного управляющего для последующей реализации имущества должника с разбивкой по лотам на торгах не имелось.

Учитывая, что в силу положений Закона о банкротстве, договора от 20.11.2017 г. № 3 организатор торгов обязался действовать исключительно в интересах конкурсного управляющего, кредиторов и ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь», при получении заявления об отмене торгов, правомерно их отменил.

Комиссией Оренбургского УФАС России в ходе анализа жалобы было установлено, что в данном случае имела место быть техническая ошибка, допущенная при публикации извещения о проведении торгов, а именно существенное изменение характеристик продаваемого имущества и условий его продажи в соответствии с утвержденным конкурсным кредитором должника Положением о продаже имущества, согласно которого подлежал реализации имущественный комплекс с общей начальной ценой 66 680 857,80 руб., а не в отдельности каждый из 3-х лотов. В результате ее обнаружения, письмом от 31.01.2018 г. конкурсным управляющим принято решение об отмене торгов для приведения конкурсной документации в соответствие с требованием закона.

Таким образом, торги по всем лотам были отменены организатором торгов на основании решения конкурсного управляющего должника от 31.01.2018, в связи с необходимостью приведения конкурсной документации в соответствие с требованиями закона, а именно Закона о банкротстве, в соответствии с положениями которого, имущество должника подлежит продаже в соответствии с утвержденным конкурсным кредитором Положением о порядке продажи имущества должника.

На основании изложенного, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы <....> необоснованной.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

Признать жалобу <....> на действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Ладья» (ИНН: 5610226978, ОГРН: 1175658013794), конкурсного управляющего <....> (ИНН: 870901246687) необоснованной.