

1. ООО «ЮБС Недвижимость»

111020, Москва, ул. Боровая, д. 7,  
стр. 10, оф. 203

2. Конкурсный управляющий ООО «ЭлесЦентр» М.М. Роцин

109029, Москва, ул. Нижегородская,  
д. 32, корп. 15

3. ООО «Ютендер»

344082, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, д. 5

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1613/77-15 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

**30.09.2015**

**г. Москва**

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

**рассмотрев жалобу** ООО «ЮБС Недвижимость» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Конкурсного управляющего ООО «ЭлесЦентр» М.М. Роцина (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «ЭлесЦентр» (реестровый № 77031623997) (далее - Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатор торгов выразилось в следующем:

1. в установлении неправомерно короткого срока приема заявок на участие в Торгах;
2. в нарушении порядка размещения информации о Торгах.

В соответствии с частью 1 статьи 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 № 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.

**В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.**

Таким образом, антимонопольный контроль торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, делегирован антимонопольным органам. Полномочия антимонопольного органа предусмотрены статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, согласно которым антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Согласно части 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном частями 3 - 19 статьи 110 и частью 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия

осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с частью 18 статьи 110 Закона о банкротстве в случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Начальная цена продажи предприятия на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной в соответствии с настоящим Федеральным законом на первоначальных торгах.

Согласно 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.

Сообщение о проведении Торгов по продаже имущества ООО «ЭлесЦентр» (ИНН 7719524687, ОГРН 1047796603337, дело о несостоятельности (банкротстве) от 25.02.2013 № А40-69379/12), № 77031623997 опубликовано в газете «Коммерсантъ» 19.09.2015 (№ 172), а также на сайте газеты «Коммерсантъ» 18.09.2015. Форма проведения Торгов – публичное предложение.

#### **Лот №1 в составе:**

**нежилые помещения, общей площадью 5 853,1 кв. м, кадастровый (условный) номер <...> расположенные по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 15А: подвал ком. В, Помещение I ком. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21, 21а, 22-40, 40а, 40б, 41-47, 47а, 48, 48а, 48б, 49-59, 61-77, помещение III ком. 1-7;этаж 1 ком. А, А1, Б, а, помещение II ком. 1-4, этаж 2, ком. А, помещение I ком. 1-8, 8а, 8б, 8в, 9, 10, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13-15, 15а, 16, 17, 17а, 18-26, 26а, этаж 3 ком. А, Б, помещение I ком. 1-27, 30-40, 40а, 41-77, 77а, этаж 4 ком. А, Б, помещение I ком. 1-45, этаж 5 ком. А, Б, помещение I ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 6б, 7-36,этаж 6 ком. А, Б, а, помещение I, 1-31, 31а, 32-44.**

**Начальные цены продажи лота №1 устанавливаются следующие:**

**- с 21 сентября 2015 года по 27 сентября 2015 года в размере 446 530 500 (Четыреста сорок шесть миллионов пятьсот тридцать тысяч пятьсот) рублей (без НДС).**

**- с 28 сентября 2015 года по 04 октября 2015 года в размере 398 442 600 (Триста**

девятьюстами восемь миллионов четыреста сорок две тысячи шестьсот) руб. (без НДС).

Задаток для участия в торгах - 10% от цены продажи, установленной на соответствующий интервал.

Торги будут проведены на сайте электронной площадке - ЮТендер в сети Интернет по адресу: [www.utender.ru](http://www.utender.ru) (далее - ЭТП), Прием заявок начинается с 21.09.2015 г. в 12:00. Прием заявок осуществляется по каждому соответствующему интервалу с 12:00 первого дня до 18:00 последнего дня соответствующего интервала. С более подробной информацией о торгах и лоте можно ознакомиться на ЭТП, а также у Организатора торгов в рабочие дни с 15:00 до 17:00, по предварительной договоренности по тел.: 8-9154-385-855. Время везде московское.

В соответствии с частью 8 статьи 110 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.

Согласно доводам Заявителя, Организатор торгов, в нарушение части 8 статьи 110 Закона о банкротстве более чем двукратно сократил срок приема заявок на участие в Торгах.

Принимая во внимание изложенные доводы Заявителя, Комиссия установила следующее.

Согласно части 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений настоящей статьи 138 Закона о банкротстве.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что согласно пункта 2.35 Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «ЭлесЦентр», являющегося предметом залога ООО «АМТ Банк» (далее - «Положение о торгах») при продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах. Начальная цена публичного предложения по лоту устанавливается сроком на 7 (семь) календарных дней со дня, установленного в сообщении о продаже. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7 (семь) процентов каждые 7 (семь) календарных дней. Цена на каждом интервале

задается как цена на предыдущем интервале минус процент снижения от начальной цены. Срок приема заявок на публичном предложении составляет 7 (семь) недель от даты начала приема заявок.

03.03.2014 Положение о торгах было утверждено кредитором, требование которого обеспечены залогом — ООО «АМТ Банк» в лице конкурсного управляющего ГК «Агентство по страхованию вкладов».

С целью максимального удовлетворения требования кредиторов, за счет реализованного имущества должника, срок приема заявок на публичном предложении, установленный залоговым кредитором, в количестве 7 (семи) недель - проводятся в три этапа.

1 этап - с 25.08.2014, где срок приема заявок на публичном предложении составляет 3 (три) недели (интервала) от даты начала приёма заявок. - Торги признаны не состоявшимися.

2 этап - с 31.03.2015, где срок приема заявок на публичном предложении составляет 3 (три) недели (интервала) от даты начала приема заявок. - Торги признаны не состоявшимися.

3 этап - с 13.07.2015, где срок приема заявок на публичном предложении составляет 3 (три) недели (интервала) от даты начала приема заявок. Торги были отменены после первого проведенного интервала, в связи с чем, торги посредством публичного предложения по второму и третьему интервалу третьего этапа подлежали проведению с 21.09.2015 по 04.10.2015, о чем была дана соответствующая публикация в газете Коммерсантъ № 77031623997 в печатной версии от 19.06.2015 № 172, на сайте 18.09.2015, в газете «Аукционный вестник» от 18.09.2015 и на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Вместе с тем Комиссия установила, что Организатор торгов заблаговременно разместил информацию о том, что Торги будут проведены в 3 этапа (публикация в газете Коммерсантъ № 77031437914 от 28.03.2015 № 54). Соответственно, срок приема заявок при проведении Торгов составляет более чем 25 рабочих дней. Следовательно, установленные частью 8 статьи 110 Закона о банкротстве сроки не были нарушены Организатором торгов.

Таким образом, довод заявителя жалобы о нарушении Организатором торгов срока приема заявок на участие в Торгах является необоснованным.

2. В соответствии с доводами Заявителя, Организатор торгов в нарушение части 10 статьи 110 Закона о банкротстве не осуществил включение в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве проекта договора купли-продажи и договора о задатке.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без

**опубликования в официальном издании.**

**Принимая во внимание вышеизложенные доводы Заявителя, Комиссия установила, что 18.09.2015 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве, а также на электронной площадке «ЮТендер» был размещен проект договора купли-продажи недвижимого имущества, являющегося предметом Торгов. Однако, Организатором торгов не был размещен в установленном порядке договор о задатке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. При этом данный договор размещен на электронной площадке «ЮТендер».**

**Таким образом, Организатором торгов нарушена часть 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в части неразмещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве договор о задатке.**

**Вместе с тем, согласно протоколу об определении участников Торгов, от 28.09.2015, ООО «ЮБС Недвижимость» была подана заявка на участие в торгах, однако, ООО «ЮБС Недвижимость» не было допущено к торгам в виду не перечисления задатка.**

**Согласно протоколу о результатах проведения открытых торгов от 28.09.2015 Торги решением Организатора торгов были отменены.**

**Учитывая тот факт, что Заявитель не был допущен к участию в Торгах, а также отмену Торгов, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов, выразившихся в неразмещении в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве договора о задатке нарушения прав и законных интересов Заявителя, ограничивающих его в участии в Торгах.**

**Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,**

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов обоснованной в части неразмещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве договора о задатке и необоснованной в остальной части.
2. Обязательное к исполнению предписание об устранении допущенных нарушений Организатору торгов не выдавать, поскольку допущенные нарушения не повлияли на итоги Торгов.
3. Снять ограничения на размещение торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 28.09.2015 № ИШ/38801.

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