

30 апреля 2015г.

г. Иркутск

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, в составе:

председатель Комиссии:

«...»;

члены Комиссии: «...», «...»,

три участии представителя заявителя ООО «Эдельвейс» - «...», конкурсного управляющего должника Катангского РАЙПО – Ш., представителя гр. Р. – «...», рассмотрев жалобу ООО «Эдельвейс» на действия организатора торгов конкурсного управляющего должника Катангского РАЙПО – Ш. при проведении открытых торгов посредством публичного предложения № 10674,

УСТАНОВИЛА:

3 Управление ФАС по Иркутской области обратилось ООО «Эдельвейс» с жалобой на действия организатора торгов конкурсного управляющего должника Катангского РАЙПО – Ш. при проведении открытых торгов посредством публичного предложения № 10674 по продаже имущества Лот № 4 – нежилое здание, площадью 199,8 кв. м., кадастровый номер <...> :23:020102:716, и Лот № 22 – нежилое здание, площадью 330,9 кв. м., кадастровый номер <...> :23:020102:759, расположенные по адресу: Иркутская область, Катангский район, с. Ербогачен, ул. Ленина, 7, связанные с нарушением организатором торгов порядка их проведения, установленного действующим законодательством РФ.

Жалоба заявителя содержит следующие доводы.

Конкурсным управляющим Ш. 17.04.2015г. размещено извещение о проведении торгов в форме публичного предложения. Торги проводятся в электронной форме с помощью электронной площадки <http://www.m-ets.ru>. Извещение также опубликовано в газете «Коммерсант» и газете «Пятница».

Вместе с тем, торги начались уже через три часа после размещения извещения и

закончились через секунду после начала с признанием победителем гр. Р.

Заявитель считает указанные действия Ш. неправомерными в связи с отсутствием у общества физической возможности своевременно внести задаток, зарегистрироваться на площадке и заблаговременно ознакомиться с предлагаемым к продаже имуществом.

Кроме того, заявителем указано на противоречие содержащихся в извещении, размещенном на сайте <http://www.m-ets.ru.>, сведений о порядке определения победителя торгов аналогичным сведениям, опубликованным в газете «Коммерсант». Так на сайте указано, что победителем признается лицо, предложившее большую цену, а согласно извещению, опубликованному в газете победителем признается лицо, подавшее заявку раньше других претендентов.

На основании изложенного заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание аннулирования торгов.

Представителем заявителя вышеизложенные доводы жалобы поддержаны в полном объеме.

Организатором торгов представлены письменные возражения по существу жалобы следующего содержания.

В соответствии с п. 1 ст. 139 Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется в соответствии с положением о продаже имущества утвержденным собранием кредиторов либо судом, рассматривающим дело о банкротстве в случае не утверждения положения кредиторами в течении двух месяцев с даты его представления конкурсным управляющим.

На собрании кредиторов Катангского РАЙПО от 25.11.2014 г. утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Катангского районного потребительского общества с кооперативными участниками (имущество, балансовая стоимость которого превышает 100 тыс. рублей на дату введения процедуры банкротства).

Указанное положение о продаже содержит в себе в т.ч. и лоты № 2 и № 22, результаты публичных торгов, в отношении которых оспаривает ООО «Эдельвейс».

В связи с тем, что по итогам первых торгов от 06.02.2015 г. и повторных торгов от 02.04.2015 г. договоры купли-продажи в отношении лота № 4 и № 22 не были заключены с победителем, конкурсным управляющим было принято решение о назначении к проведению публичных торгов порядок и условия которых определены положением о продаже, утвержденным собранием кредиторов Катангского РАЙПО от 25.11.2014 г.

В соответствии с вышеназванным Положением, при продаже имущества должника посредством публичного предложения действует нижеприведенный порядок определения начальной цены.

Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на торгах и действует 5(пять) дней.

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.

Зеличина снижения составляет 8 (восемь) процентов от предыдущей цены и действует 5(пять) дней. Снижение стоимости должно проходить не более 6 (шести) раз.

Данный пункт положения о продаже не противоречит п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве № 127-ФЗ.

Таким образом, по итогам торгов, назначенных в период с 18.04.2015 г. по 17.05.2015 г. по лоту № 4, 22, торги признаны состоявшимися и определен победитель гр. Р. по основаниям того, что заявка победителя поступила первой по времени, соответствовала требованиям установленным Законом о банкротстве, а также указанным в сообщении о проведении торгов, содержащая предложение о цене имущества не менее цены действующей в период предложения с 18.04.2015 г. по 22.04.2015 г.

В опровержение довода заявителя о том, что ООО «Эдельвейс» поставлено в неравное положение с победителем гр. Р. при проведении торгов от 18.04.2015 г. организатор торгов указал на соблюдение им порядка информирования потенциальных участников публичных торгов на официальных интернет – ресурсах и в официальных печатных изданиях, что исключает возможность применения избирательного подхода в информировании определенных участников торгов.

Также конкурсный управляющий Ш. в опровержение утверждения заявителя о невозможности оплатить задаток, ознакомится с реализуемым имуществом и зарегистрироваться на электронной площадке указал на следующие фактические обстоятельства.

ООО «Эдельвейс» участвовало в ходе первых торгов от 06.02.2015 г. и повторных торгов от 02.04.2015 г. в том числе по продаже лота № 4 и лота № 22, что свидетельствует о наличии у него возможности ознакомится с реализуемым имуществом с 06.02.2015г. Однако общество не обращалось к организатору торгов с просьбой об ознакомлении с реализуемым имуществом.

При этом вышеуказанные торги, также как и обжалуемые, проводились с помощью электронной площадки <http://www.m-ets.ru>, что подтверждает факт наличия регистрации заявителя на данном интернет – ресурсе на момент объявления публичных торгов.

Из имеющихся в распоряжении организатора торгов платежных документов (платежные поручения № 53 от 17.03.2015 г., № 52 от 17.03.2015 г., № 15 от 04.02.2015 г., № 20 от 04.02.2015 г.) к расчетному счету ООО «Эдельвейс» № ..., открытому в «...», руководитель использует к счету систему «Банк-Клиент», что позволяет последнему в достаточно короткие сроки оплатить требуемую сумму задатка для участия в торгах.

Кроме того, счет Катангского РАЙПО для оплаты задатков имеется в распоряжении ООО «Эдельвейс» как лица неоднократно принимавшего участие в торгах.

В отношении довода заявителя о допущенном разночтении в извещениях о проведении торгов Ш. подтвердил наличие данного факта, и пояснил, что данный раздел сообщения о торгах не повлиял и не мог повлиять на результаты торгов по лоту № 4 и лоту № 22 в связи с соответствием текста извещения, опубликованного и размещенного в остальных СМИ требованиям ст. 139 Закона о банкротстве.

В дополнение к вышеприведенным доводам организатор торгов пояснил, что несмотря на все заявленные ООО «Эдельвейс» нарушения со стороны организатора торгов, общество подало заявку на участие в них 20.04.2015г.

Таким образом, конкурсный управляющий Ш. считает, что нарушение порядка организации и проведения публичных торгов по продаже имущества Катангского РАЙПО им не допущено, в связи с чем просит признать жалобу ООО «Эдельвейс» необоснованной.

При рассмотрении жалобы по существу конкурсным управляющим Ш. вышеприведенные доводы письменных возражений поддержаны в полном объеме.

Гражданкой Р. (победителем спорных торгов) представлены письменные пояснения следующего содержания.

Извещение о проведении торгов опубликовано в газетах «Пятница» и «Коммерсант», а также размещено в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве 17.04.2015г., то есть заблаговременно до начала проведения торгов. Данное обстоятельство указывает на нахождение всех потенциальных участников торгов в равных условиях.

Представитель гр. Р. в дополнение к указанным письменным пояснениям согласился с доводами организатора торгов в полном объеме.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы ООО «Эдельвейс», письменные возражения (пояснения) конкурсного управляющего Ш., устные пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Решением Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-1674/2014 от «11» сентября 2014г. в отношении Катангского районного потребительского общества с кооперативными участками (ОГРН 1023802552608, ИНН 3829000390) открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим Катангского РАЙПО утвержден Ш.

В соответствии с п. 1 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту Закон о банкротстве ФЗ № 127) реализация имущества должника осуществляется в соответствии с положением о продаже имущества утвержденным собранием кредиторов либо судом, рассматривающим дело о банкротстве в случае не утверждения положения кредиторами в течении двух месяцев с даты его представления конкурсным управляющим.

На собрании кредиторов Катангского РАЙПО от 25.11.2014 г. утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Катангского районного

потребительского общества с кооперативными участниками (имущество, балансовая стоимость которого превышает 100 тыс. рублей на дату введения процедуры банкротства) (далее Положение).

Положением предусмотрена реализация в том числе следующего имущества: Лот № 4 - нежилое здание, площадью 199,8 кв. м., кадастровый номер <...> :23:020102:716 (начальная цена 303200 рублей); Лот № 22 – нежилое здание, площадью 330,9 кв. м., кадастровый номер <...> :23:020102:759, расположенные по адресу: Иркутская область, Катангский район, с. Ербогачен, ул. Ленина, 7 (начальная цена 502100 рублей).

На основании Положения, конкурсным управляющим Ш. 06.02.2015г. объявлены торги в форме аукциона по продаже, в частности, вышеуказанного имущества. Торги проводились в электронной форме с использованием электронной площадки <http://www.m-ets.ru>.

02.04.2015г. конкурсным управляющим Ш. в соответствии с п. 6.9. Положения объявлены повторные торги по продаже имущества (в частности, по Лотам №№ 4, 22) в связи с отказом победителей торгов по нескольким лотам от заключения договора. По результатам проведения повторных торгов договоры купли – продажи имущества (в частности, по Лотам №№ 4, 22) не заключены.

В соответствии с абз. 2 п. 6.9. Положения в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Аналогичный порядок реализации имущества должника определен ч. 4 ст. 139 Закона о банкротстве ФЗ № 127.

В соответствии с указанным порядком реализации имущества должника, конкурсным управляющим размещено извещение о проведении открытых торгов посредством публичного предложения.

Информационное сообщение о проведении торгов 17.05.2015г. размещено (опубликовано) в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, на сайте в сети Интернет (электронной площадке) <http://www.m-ets.ru>., в газетах «Пятница» и «Коммерсант» (в последнем печатном издании информация опубликована 18.04.2015г.). Электронная площадка и местный источник печати (газета «Пятница») определены Положением, остальные источники информирования определены в качестве официальных Законом о банкротстве ФЗ № 127 и подзаконным актом.

В указанном извещении определены следующие условия (порядок) проведения открытых торгов.

Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на торгах и действует 5(пять) дней.

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.

Зеличина снижения составляет 8 (восемь) процентов от предыдущей цены и действует 5(пять) дней. Снижение стоимости должно проходить не более 6 (шести) раз.

Согласно Протоколам о результатах открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества № 10674-ОТПП/4 и № 10674-ОТПП/22 от 20.04.2015г., в торгах участвовали два претендента на заключение договора купли-продажи объектов недвижимости Лоты №№ 4 и 22 – гр. Р. и ООО «Эдельвейс», победителем признана гр. Р., заявка которой поступила раньше заявки второго участника торгов.

Основные доводы жалобы ООО «Эдельвейс» сводятся к тому, что данному претенденту на покупку имущества должника организатором торгов, проводимых посредством публичного предложения, не представлена возможность ознакомиться с реализуемым имуществом, а также возможность своевременно внести задаток и зарегистрироваться на сайте <http://www.m-ets.ru>.

Комиссией Иркутского УФАС России установлено, что ООО «Эдельвейс» участвовало в торгах по реализации имущества должника Катангского РАЙПО объявленных 06.02.2015г. и 02.04.2015г. При этом, данный участник претендовал на покупку имущества по Лотам №№ 4 и 22 и не изъявлял желания (письменно или устно) ознакомиться с объектами продажи.

При указанных обстоятельствах, учитывая наличие достаточного для ознакомления с объектами времени, Комиссия Иркутского УФАС России считает необоснованным довод заявителя жалобы о не предоставлении последнему возможности ознакомиться с вышеуказанными объектами недвижимого имущества, поскольку заявитель не обращался к организатору торгов с просьбой об ознакомлении с имуществом.

Наличие у заявителя возможности своевременно внести задаток подтверждается наличием факта внесения задатка (два раза) при участии в торгах по продаже того же имущества, проводимых ранее в форме аукциона. При этом реквизиты для перечисления задатка не менялись, и заявителем при внесении указанных задатков используется платежная система «Банк-Клиент», что позволяет в кратчайшие сроки перевести денежные средства со счета заявителя на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов для перечисления задатка.

Кроме того, все потенциальные покупатели реализуемого на торгах имущества поставлены в равные условия участия в таких торгах, и несмотря на необходимость внесения задатка в сжатые сроки, лица, изъявившие желание принять участие в открытых торгах, проводимых посредством публичного предложения, в частности, победитель торгов и заявитель, перечислили задаток.

Необходимо отметить, что порядок проведения торгов в форме публичного предложения регламентирован Законом о банкротстве ФЗ № 127, что указывает на несостоятельность доводов заявителя об оспаривании такого порядка, в том числе сроков внесения задатка.

Электронная площадка <http://www.m-ets.ru>, определена Положением в качестве интернет - ресурса на котором будут проходить все торги по продаже имущества должника - Катангского РАЙПО (п. 1.5.).

Комиссией Иркутского УФАС России установлено, что заявитель зарегистрирован на указанной электронной площадке на момент объявления рассматриваемых торгов, что свидетельствует о необоснованности довода последнего о невозможности своевременно зарегистрироваться на площадке.

При этом, представителем заявителя в устной форме указано на намерение последнего участвовать в рассматриваемых торгах в качестве физического лица (покупателя), а регистрация на площадке торгов занимает более трех дней, что не позволило ему поучаствовать в торгах в качестве физического лица.

Комиссия Иркутского УФАС России критично относиться к данному доводу представителя заявителя, поскольку он не связан с предметом рассмотрения настоящей жалобы, в связи с тем, в частности, что данный факт не обусловлен совершением каких –либо действий организатором торгов.

Заявителем жалобы указано также на противоречие содержащихся в извещении, размещенном на сайте <http://www.m-ets.ru>, сведений о порядке определения победителя торгов аналогичным сведениям, опубликованным в газете «Коммерсант».

Как на сайте указано, что победителем признается лицо, предложившее большую цену, а согласно извещению, опубликованному в газете, победителем признается лицо, подавшее заявку раньше других претендентов.

Организатором торгов при рассмотрении жалобы по существу данный факт подтвержден. В обоснование данного несоответствия конкурсным управляющим Ш. указано на техническую ошибку, возникшую в связи с заполнением на электронной площадке шаблона извещения, размещенного ранее, при проведении торгов в форме аукциона.

Комиссией Иркутского УФАС России установлено, что данное разночтение имело место, однако не повлияло на исход торгов и не повлекло нарушения прав участников торгов, поскольку оба участника торгов узнали об их проведении из официальных печатных изданий газет «Коммерсант» и «Пятница», в которых текст извещения приведен в соответствии с Положением и Законом о банкротстве ФЗ № 127.

Необходимо также отметить, что по результатам проведения открытых торгов в форме публичного предложения с победителем торгов заключен договор купли-продажи имущества должника Лоты № 4 и 22.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ООО «Эдельвейс» необоснованной.
2. Копию решения направить в адрес лиц, привлеченных к участию в рассмотрении жалобы.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»