

**РЕШЕНИЕ № Т-9/15**  
**по результатам рассмотрения жалобы**  
**ООО «Юридическая фирма «АДМИРАЛТЕЙСТВО»**  
**на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

Дата принятия решения: 17.02.2015

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 4 в составе:

Заместителей председателя Комиссии ФАС России – заместителя начальника Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов А.Г. Матюхина (ведущего заседание), начальника отдела контроля торгов Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов О.С. Малой, членов Комиссии ФАС России: советника Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов П.В. Ашастина, заместителя начальника отдела контроля торгов Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов В.А. Багровой, главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов Управления контроля ЖКХ, строительства и природных ресурсов Д.А. Шевляковой, главного специалиста-эксперта отдела судебной работы Правового управления Н.Г. Кострыкиной (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «Юридическая фирма «АДМИРАЛТЕЙСТВО» – Яршин М.В.: доверенность № 06 от 09.02.2015;

– ООО «Статут» – Корниенко Е.А.: доверенность № б/н от 09.02.2015;

– ООО «МЭТС» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев жалобу ООО «Юридическая фирма «АДМИРАЛТЕЙСТВО» на действия организатора торгов – ООО «Статут», оператора электронной площадки – ООО «МЭТС» при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Вертикаль-Строй»: торговое помещение площадью 345,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 30 (лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**У С Т А Н О В И Л А:**

В ФАС России поступила жалоба ООО «Юридическая фирма «АДМИРАЛТЕЙСТВО» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Статут» (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки



– ООО «МЭТС» (далее – Оператор) при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Вертикаль-Строй»: торговое помещение площадью 345,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 30 (лот № 1) (далее – Торги; Жалоба).

Из Жалобы следует, что действия Организатора торгов, выразившиеся в нарушении процедуры проведения Торгов, нарушили права Заявителя как участника Торгов.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России установлено следующее.

26.12.2014 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве, на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» (в печатной версии 27.12.2014 № 237 (5510)) Организатором торгов было размещено сообщение о проведении Торгов (далее – сообщение о проведении Торгов), согласно которому дата и время начала подачи заявок на участие в Торгах – 29.12.2014 в 09:00; дата и время окончания подачи заявок на участие в Торгах – 10.02.2015 в 17:00; дата и время начала подачи предложений о цене имущества должника – 11.02.2015 в 10:00; дата и время проведения Торгов – 11.02.2015 в 11:00; размер задатка – 20% от начальной цены продажи имущества должника; начальная цена продажи имущества должника – 199 824 350 руб.

Заявитель является претендентом на участие в Торгах, а также кредитором ООО «Вертикаль-строй».

1. Согласно Жалобе установление начальной цены продажи имущества должника, а также неуведомление Заявителя и иных кредиторов ООО «Вертикаль-Строй» конкурсным управляющим ООО «Вертикаль-строй» Краснюк Н.А. о проведении собрания кредиторов нарушило права и законные интересы Заявителя.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона 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, 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 18.07.2011 № 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.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом.

Согласно абзацам 2, 3 части 4 статьи 15 Закона о банкротстве заявление о признании решения собрания кредиторов недействительным может быть подано лицом, уведомленным надлежащим образом о проведении собрания кредиторов, принявшего такое решение, в течение двадцати дней с даты принятия такого решения.

Заявление о признании решения собрания кредиторов недействительным может быть подано лицом, не уведомленным надлежащим образом о проведении собрания кредиторов, принявшего такое решение, в течение двадцати дней с даты, когда такое лицо узнало или должно было узнать о решениях, принятых данным собранием кредиторов, но не позднее чем в течение шести месяцев с даты принятия решения собранием кредиторов.

Согласно части 6 статьи 130 Закона о банкротстве учредители (участники) должника или собственник имущества должника – унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

Согласно статье 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Учитывая изложенное, вопросы, связанные с обоснованностью установленной начальной цены продажи имущества должника, а также уведомлением конкурсным управляющим о проведении собрания кредиторов, относятся к вопросам, рассматриваемым в судебном порядке.

2. Согласно Жалобе задаток для участия в Торгах, установленный в размере 20% начальной цены продажи имущества должника, является необоснованно высоким.

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что при установлении задатка Организатор торгов действовал в соответствии с положениями пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

3. Согласно Жалобе при созыве собрания кредиторов ООО «Вертикаль-Строй» допущены нарушения, которые повлекли за собой принятие неправомерных условий Торгов, а именно было принято необоснованное решение о назначении организатором торгов ООО «Статут».

Вместе с тем согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона 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, 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 18.07.2011 № 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.

Таким образом, Комиссия ФАС России обращает внимание, что правомерность действий конкурсного управляющего по выбору организатора торгов не относится к полномочиям Комиссии ФАС России.

4. Согласно Жалобе Организатор торгов в сообщении о проведении Торгов указал неполную информацию о реализуемом имуществе должника, а именно не указал кадастровый номер объекта недвижимости.

По этой причине Заявитель был лишен возможности получить сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении реализуемого имущества должника и не смог провести проверку его юридической судьбы, а также оценить технические, финансовые и хозяйственные перспективы использования недвижимости.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России установлено следующее.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 Закона о банкротстве и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов при проведении Торгов Организатор торгов действовал в соответствии с договором поручения № 1 от 22.12.2014 (далее – Договор), а также положением о порядке и условиях продажи имущества принадлежащего ООО «Вертикаль-строй» по делу

№ А40-133802/11-160-134Б в соответствии с Законом о банкротстве (далее – Положение).

Согласно абзацу 2 Главы 3 Положения подлежит продаже следующее имущество должника: «помещение, назначение: торговое, общая площадь 345,8 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XII – комнаты с 1 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 30».

Согласно пояснениям Организатора торгов кадастровый номер объекта недвижимости является не единственной характеристикой имущества. В опубликованном Организатором торгов сообщении о проведении Торгов содержатся сведения, позволяющие с достаточной определенностью индивидуализировать продаваемое имущество (адрес, площадь, литера, номера помещений, этаж).

Кроме того, на рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что в опубликованном сообщении о проведении Торгов указаны способы получения дополнительных сведений об имуществе должника: указано о размещении информации о Торгах на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» (далее – сайт Оператора) и ее опубликовании на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве, указан порядок личного ознакомления с документами, контактный телефон и адрес электронной почты Организатора торгов.

5. Согласно Жалобе у Заявителя отсутствовала возможность для ознакомления с документацией о Торгах.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России установлено следующее.

В сообщении о проведении Торгов указан следующий порядок ознакомления с имуществом должника: «С документами по торгам можно ознакомиться по рабочим дням с «29» декабря 2014 года по «10» февраля 2015 года включительно с 15 до 17 часов по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. 13а, предварительная запись по тел. 8 (920) 698-03-03».

Согласно доводам Жалобы, 09.02.2015, 10.02.2015 Заявитель неоднократно осуществлял попытки связаться с Организатором торгов посредством телефонных звонков для ознакомления с документацией о Торгах, однако дозвониться до Организатора торгов не представлялось возможным.

Представитель Организатора на рассмотрении Жалобы пояснил, что в его адрес не поступало обращений от Заявителя по вопросу ознакомления с документацией о Торгах.

Кроме того, Заявитель согласно определению Арбитражного суда г. Москвы от 17.11.2014 по делу № 40-133802/11-160-134 «Б» также является конкурсным кредитором должника, в связи с чем мог получить указанные сведения, ознакомившись с материалами дела о банкротстве или на собрании кредиторов ООО «Вертикаль-строй».

Документов и сведений, свидетельствующих об обращении Заявителя к Организатору торгов по вопросу ознакомления с документацией о Торгах, Заявителем на рассмотрение Жалобы Комиссией ФАС России представлено не было.

Таким образом, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что довод Заявителя о невозможности ознакомления с документацией о Торгах не находит своего подтверждения.

6. Из Жалобы также следует, что в сообщении о проведении торгов неверно указано наименование должника, что может привести к ограничению круга потенциальных участников Торгов.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, Оператора наименование должника на сайте Оператора как ООО «Вертикаль – Строй» вместо ООО «Вертикаль-Строй» не свидетельствует об умышленном искажении информации о должнике.

Согласно разделу 5 Руководства участника торгов, размещенному на сайте Оператора в открытом доступе, на странице поиска есть возможность найти нужную процедуру по следующим данным:

- Предмет торгов
- Номер торгов
- Должник
- Специализированная организация, проводящая торги
- Арбитражный управляющий
- Состояние (состояние торгов, например «идет прием заявок»).

Наименование должника, указанное на сайте Оператора, является технической ошибкой.

Поскольку заинтересованное лицо имеет возможность найти необходимые торги обратившись к другим вариантам поиска торговых процедур на сайте Оператора, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что указанный довод Заявителя не может быть расценен как умышленное искажение информации о должнике.

7. На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представитель Заявителя также сообщил, что на основании письма ФАС России от 10.02.2015 № АЦ/5518/15 о принятии Жалобы к рассмотрению Организатор торгов был обязан приостановить процедуру проведения Торгов, однако Организатором торгов Торги не были приостановлены.

Относительно данного довода представителя Заявителя Комиссия ФАС России считает необходимым сообщить, что согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Исходя из положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции с момента направления уведомления, предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, обжалуемые торги приостанавливаются исключительно в части заключения договора.

Помимо вышеизложенного Комиссия ФАС России считает необходимым отметить, что согласно протоколу № 9833-ОАОФ/1 от 11.02.2015 (далее – Протокол) на участие в Торгах была подана одна заявка (заявка Заявителя).

Согласно Протоколу Заявитель представил заявку на участие в Торгах и прилагаемые к ней документы, не соответствующие требованиям Закона о банкротстве и сообщения о проведении Торгов, а именно поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении Торгов, не подтверждено на дату составления Протокола.

На рассмотрении Жалобы Комиссией ФАС России представить Заявителя пояснил, что операция по оплате задатка на участие в Торгах не была исполнена банком ввиду отсутствия на счету Заявителя необходимой суммы денежных средств.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу ООО «Юридическая фирма «АДМИРАЛТЕЙСТВО» на действия организатора торгов – ООО «Статут», оператора электронной площадки – ООО «МЭТС» при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Вертикаль-Строй»: торговое помещение площадью 345,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 30 (лот № 1) необоснованной.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.