



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**17 мая 2016 года**

**№ Т - 51/2016**

**г. Калининград**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия УФАС, Комиссия) в составе:

ведущего заседания Комиссии:	В.А. Грибко	заместителя руководителя Калининградского УФАС России;
членов Комиссии:	Л.Н. Зуевой	заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;
	З.К. Никитиной	ведущего специалиста- эксперта отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;
	К.Г. Мхитарова	старшего специалиста 1-го разряда правового отдела Калининградского УФАС России;
при участии: организатора торгов конкурсного управляющего ОАО «Гвардейский райавтодор»	С.В. Сенаторовой	
представителя организатора торгов конкурсного управляющего ОАО «Гвардейский райавтодор» С.В. Сенаторовой	Е.Б. Царь	на основании доверенности;

рассмотрев жалобу ООО «Монолит» (адрес ул. Красных партизан, д. 178/1, г. Краснодар, 350049, далее – Заявитель) вх. № 2891 от 06.05.2016 на действия организатора торгов - конкурсного управляющего Сенаторовой Светланы Владимировны (ИНН 390801018968, СНИЛС 06731554163 далее – Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества ОАО «Гвардеский райавтодор» (извещение № 1055180 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru>, далее – Торги), установила следующее.

Жалоба Заявителя на действия Организатора торгов в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области поступила 06.05.2016 (вх. № 2891).

**В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы.**

28.04.2016 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) <http://bankrot.fedresurs.ru> опубликовано объявление № 1055180 о проведении торгов в форме публичного предложения с целью реализации имущества должника ОАО «Гвардеский райавтодор» (2-х комнатная квартира общей площадью 57,9 кв.м, по адресу: Калининградская область, Правдинский район, п. Родники, ул. Набережная, д. 3 кв. 2) посредством заключения прямого договора купли-продажи без проведения электронных торгов.

Заявитель считает, что при этом были нарушены положения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а именно:

- пункт 7 статьи 110 Закона о банкротстве, согласно которому торги по продаже предприятия проводятся в электронной форме;
- пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в соответствии с которым в сообщении о продаже предприятия должны содержаться размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток, а также к сообщению должен быть приложен проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке;
- пункт 14 статьи 110 Закона о банкротстве, которым установлено, что организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах и при этом использовать информационные системы, обеспечивающие возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов и их копий в форме электронных документов;
- пункт 3 статьи 111 Закона о банкротстве, согласно которой имущественные права подлежат продаже на торгах, проводимых в электронной форме.

При этом в соответствии с пунктами 1, 3 статьи 110 Закона о банкротстве под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности, и при этом при продаже

предприятия отчуждаются, в том числе, принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Кроме того, по мнению Заявителя, оспариваемые действия Организатора торгов могут привести к ограничению числа возможных участников торгов, что является нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

На основании вышеизложенного Заявитель просит принять меры антимонопольного регулирования к Организатору Торгов.

#### **Пояснения Ответчика по существу заявленных требований.**

Решением Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-4124/2013 от 21.04.2014 ОАО «Гвардейский райавтодор» признано несостоятельным (банкротом), введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Сенаторова Светлана Владимировна, член НП «ВАУ Достояние». В рамках данной процедуры проводится продажа имущества должника. Организатором торгов является конкурсный управляющий.

28.04.2016 на сайте ЕФРСБ было размещено объявление о проведении торгов в форме публичного предложения. Объявление также было опубликовано в соответствии с требованиями законодательства в газете «Коммерсантъ» и в печатном органе по месту нахождения должника.

Порядок реализации имущества должника, признанного банкротом, определяется статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве. В силу пункта 5 статьи 139 Закона о банкротстве имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

Решением собрания кредиторов ОАО «Гвардейский райавтодор» от 15.09.2015 утвержден порядок реализации имущества ОАО «Гвардейский райавтодор», который предусматривает реализацию объекта недвижимости (2-х комнатная квартира, расположенная по адресу: Калининградская область, Правдинский район, пос. Родники, ул. Набережная, д. 3, кв. 2) путем прямой продажи, т.к. согласно выводам оценщика (информационное письмо от 14.07.2015 исх. № 5-б) рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 95 000 руб., т.е. менее ста тысяч рублей.

Согласно бухгалтерской документации (перечень основных средств на 2007 год) остаточная стоимость объекта составляла 27 000 руб. и на дату введения в отношении должника конкурсного производства полностью амортизирована.

Таким образом, конкурсные кредиторы, воспользовавшись своим правом, предусмотренным статьей 139 Закона о банкротстве, определили порядок реализации имущества стоимостью менее 100 000 руб. путем прямой продажи без проведения торгов. На продажу имущества ОАО «Гвардейский райавтодор» (2-х комнатная квартира, расположенная по адресу: Калининградская область, Правдинский район, пос. Родники, ул. Набережная, д. 3, кв. 2) положения

статей 110, 111 Закона о банкротстве и приказа Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54 не распространяются.

Реализация указанного имущества без проведения торгов обоснована, отвечает интересам кредиторов ОАО «Гвардейский райавтодор», поскольку в отношении ОАО «Гвардейский райавтодор» введено конкурсное производство, стоимость имущества низкая, в связи с чем реализация имущества с открытых торгов нецелесообразна в связи со значительными судебными расходами (публикации, вознаграждение электронной торговой площадке и т.д.).

По состоянию на 16.05.2016 поступила одна заявка, соответствующая порядку реализации и по цене выше оценочной.

ООО «Монолит» не было лишено права участвовать в торгах по продаже указанного имущества, т.к. в соответствии с объявлением о проведении торгов заявки от потенциальных покупателей должны быть направлены конкурсному управляющему посредством направления заявки на электронную почту или лично в письменном виде.

Таким образом, общим порядком реализации имущества должника является его продажа на открытых торгах, однако данный порядок может быть изменен и реализация такого имущества может быть осуществлена без проведения торгов в порядке, установленном планом внешнего управления. Следовательно, продажа имущества ОАО «Гвардейский райавтодор» стоимостью менее ста тысяч рублей без проведения торгов посредством его прямой продажи в соответствии с решением собрания кредиторов ОАО «Гвардейский райавтодор» от 15.09.2015 и утвержденным порядком реализации имущества ОАО «Гвардейский райавтодор» не противоречит Закону о банкротстве.

На основании вышеизложенного Организатор торгов просит признать жалобу необоснованной.

**Заслушав Заявителя и Организатора торгов, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила следующее.**

Частями 1, 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам настоящей статьи 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 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Объявление № 1055180 о проведении торгов по продаже имущества должника ОАО «Гвардейский райавтодор» (2-х комнатная квартира общей площадью 57,9 кв.м, по адресу: Калининградская область, Правдинский район, п. Родники, ул. Набережная, д. 3 кв. 2) в форме публичного предложения было размещено Организатором торгов 28.04.2016 на сайте ЕФРСБ <http://bankrot.fedresurs.ru>, а также в газете «Коммерсантъ» и в печатном органе по месту нахождения должника.

В объявлении № 1055180 указано следующее:

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=2655720143DC7BDA12D4E960C680AAD14>. The page displays the following information:

№ сообщения	1055180
Дата публикации	28.04.2016
Наименование должника	Открытое акционерное общество "Гвардейский Райавтодор"
Адрес	238210, Калининградская область, Гвардейский район, г. Гвардейск, ул. Вокзальная, д. 4
ОГРН	1073917002213
ИНН	3914012565
№ дела	A21-4124/2013
Арбитражный управляющий	Сенаторова Светлана Владимировна (ИНН 390801018968, СНИЛС 06731594163)
СРО АУ	Ассоциация ВАУ "Достоиние" Ассоциация Ведущих Арбитражных Управляющих "Достоиние" (ИНН 7611290230, ОГРН 1117600013000)
Адрес СРО АУ	196191, Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 315
Вид торгов:	Публичное предложение
Правила подачи заявок:	Реализация имущества осуществляется конкурсным управляющим посредством заключения прямого договора купли-продажи без проведения электронных торгов по мере поступления предложений от потенциальных покупателей в течение одного месяца после публикации о продаже имущества в ЕФРСБ и в местных средствах массовой информации, по цене не ниже рыночной стоимости, указанной в Информационном письме №5-6 от 14.07.2015
Форма подачи предложения о цене:	Открытая
Место проведения:	без проведения электронных торгов

**Текст:**  
Конкурсный управляющий ОАО "Гвардейский Райавтодор" (ОГРН 1073917002213; ИНН 3916012565); адрес: Калининградская область г. Гвардейск, ул. Вокзальная д. 4) Сенаторова Светлана Владимировна (ИНН 390801018968); СНИЛС № 067-315-541-63), член НП ВАУ "Достоиние" (192012, г. Санкт-Петербург, Обуховской проспект, д.120, литер Е, оф. 309), действующая на основании Решения Арбитражного суда Калининградской области от 21.04.2014 г. по делу А21-4124/2013, сообщает о проведении реализации имущества.

Реализация имущества осуществляется конкурсным управляющим посредством заключения прямого договора купли-продажи без проведения электронных торгов по мере поступления предложений от потенциальных покупателей в течение одного месяца после публикации о продаже имущества в ЕФРСБ и в местных средствах массовой информации, по цене не ниже рыночной стоимости, указанной в Информационном письме №5-6 от 14.07.2015 года.

Для поступления предложений от потенциальных покупателей конкурсный управляющий обязан разместить объявление о продаже имущества в ЕФРСБ, АО "Коммерсантъ" и средствах массовой информации. Объявление должно содержать описание имущества, цену и способ оплаты.

Предложения принимаются в течение 30 дней с даты опубликования информации о продаже имущества в ЕФРСБ. Дни публикации считаются днем выхода публикации о продаже имущества в ЕФРСБ.

В случае, если в течение одного месяца с даты опубликования информации о реализации имущества в ЕФРСБ имущество не будет реализовано, то реализация имущества осуществляется с учетом снижения рыночной цены имущества на 10% каждые 5 рабочих дней от цены предыдущего периода. Предельная цена имущества, по которой реализуется имущество, составляет 20% от начальной стоимости имущества.

В случае, если имущество с учетом снижения рыночной цены имущества ниже 20% от первоначальной рыночной стоимости реализуется не будет реализовано, то решение о снижении рыночной цены имущества ниже 20% от начальной цены принимается собранием кредиторов.

Договор купли-продажи заключается с первым обратившимся покупателем, предложившим цену не ниже рыночной стоимости, указанной в Информационном письме №5-6 от 14.07.2015.

В случае перехода к порядку продажи имущества путем снижения цены, договор купли-продажи заключается с первым обратившимся покупателем, предложившим цену не ниже цены, сложившейся в соответствующий период.

Заявки от потенциальных покупателей должны быть направлены конкурсному управляющему по адресу: 236036 г. Калининград, ул. Малоярославская, 13 А., на электронную почту: [arbitr-seliana@mail.ru](mailto:arbitr-seliana@mail.ru) либо переданы лично в письменном виде. (конт. тел. 89212608207).

Денежные средства за реализованное имущество должны поступить на расчетный счет должника, в течение 10 рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи.

10% каждые 5 рабочих дней от цены предыдущего периода. Пределная цена имущества, по которой реализуется имущество, составляет 20% от начальной стоимости имущества. В случае, если имущество с учетом снижения рыночной цены имущества ниже 20% от первоначальной рыночной стоимости реализуемого имущества не будет реализовано, то решение о снижении рыночной цены имущества ниже 20% от начальной цены принимается собранием кредиторов.

Договор купли-продажи заключается с первым обратившимся покупателем, предложившим цену не ниже рыночной стоимости, указанной в Информационном письме №5-6 от 14.07.2015.

В случае перехода к порядку продажи имущества путем снижения цены, договор купли-продажи заключается с первым обратившимся покупателем, предложившим цену не ниже цены, сложившейся в соответствующий период.

Заявки от потенциальных покупателей должны быть направлены конкурсному управляющему по адресу: 236038 г. Калининград, ул. Малоярославская, 18 А., на электронную почту: arbit@selana@mail.ru либо переданы лично в письменном виде. (конг. тел. 89212608207).

денежные средства за реализованное имущество должны поступить на расчетный счет должника, в течение 10 рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи.

Номер лота	Описание	Начальная цена, руб	Шаг	Задаток	Информация о снижении цены	Классификация имущества
1	2-х комнатная квартира, общей площадью 57,9 кв.м, по адресу: Калининградская область, Правдинский район п. Родники, ул. Набережная д.3 кв.2.	95 000,00	10,00 %		1. Период снижения-85500; 2. Период снижения-76950; 3. Период снижения-69258; 4. Период снижения-62329,5; 5. Период снижения-56096,55; 6. Период снижения-50486,9; 7. Период снижения-45438,21; 8. Период снижения-40394,39; 9. Период снижения-36304,95; 10. Период снижения-33124,46; 11. Период снижения-29812,01; 12. Период снижения-26830,81; 13. Период снижения-24147,73; 14. Период снижения-21732,96; 15. Период снижения-19559,66.	Право хозяйственного ведения имущества

Дополнительная информация:

- Таким образом, Организатор торгов в объявлении № 1055180 указал, что:
- предметом Торгов является реализация имущества ОАО «Гвардейский райавтодор» (2-х комнатная квартира, расположенная по адресу: Калининградская область, Правдинский район, пос. Родники, ул. Набережная, д. 3, кв. 2);
  - реализация указанного имущества осуществляется конкурсным управляющим посредством заключения прямого договора купли-продажи без проведения электронных торгов.

Комиссией установлено, что согласно свидетельству о государственной регистрации права от 09.06.2005 39-АА № 304121 2-х комнатная квартира, расположенная по адресу: Калининградская область, Правдинский район, пос. Родники, ул. Набережная, д. 3, кв. 2, не принадлежит должнику ОАО «Гвардейский райавтодор» на праве собственности, а находится у него на праве хозяйственного ведения. Таким образом, конкурсный управляющий ОАО «Гвардейский райавтодор» не вправе осуществлять куплю-продажу указанной квартиры, а может реализовать только право хозяйственного ведения на нее. Следовательно, предметом Торгов является право собственности на указанную квартиру, которого у должника ОАО «Гвардейский райавтодор» нет.

Тем самым Организатор торгов заведомо ввел потенциальных покупателей в заблуждение относительно предмета Торгов. Кроме того, указанные действия Организатора торгов заведомо ущемляют интересы настоящего собственника указанного имущества, который предоставил данное имущество должнику на праве хозяйственного ведения.

В соответствии с пунктами 1, 3 статьи 110 Закона о банкротстве под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный

для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие) и при этом при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Пунктом 7 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что торги по продаже предприятия проводятся в электронной форме. Согласно пункту 3 статьи 111 Закона о банкротстве имущественные права подлежат продаже на торгах, проводимых в электронной форме.

Таким образом, указав в объявлении № 1055180, размещенном на сайте ЕФРСБ <http://bankrot.fedresurs.ru>, что реализация имущества осуществляется без проведения электронных торгов, Организатор торгов тем самым нарушил пункт 7 статьи 110 и пункт 3 статьи 111 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

— сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Также пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что при подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке; 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.

Комиссией установлено, что в объявлении № 1055180 в нарушение требований пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве отсутствуют следующая информация и документы:

- сведения о предприятии в части того, что реализуется не вышеуказанная квартира, а право хозяйственного ведения на нее;
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

На основании изложенного Комиссия считает, что тем самым Организатор торгов нарушил пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

В результате анализа содержания объявления № 1055180 Комиссия приходит к выводу, что ООО «Монолит» и иные потенциальные участники Торгов не были лишены права участвовать в Торгах, т.к. в соответствии с объявлением о проведении торгов заявки от потенциальных покупателей должны быть направлены конкурсному управляющему посредством направления заявки на электронную почту или лично в письменном виде, в связи с чем отсутствуют основания для вывода о нарушении Организатором торгов требований пункта 14 статьи 110 Закона о банкротстве и части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос ведущего заседание Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалах дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить имеются в распоряжении комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия



## РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Монолит» обоснованной.
2. Признать организатора торгов – конкурсного управляющего Сенаторову Светлану Владимировну (ИНН 390801018968, СНИЛС 06731554163) нарушившим пункты 7, 10 статьи 110 и пункт 3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Выдать организатору торгов – конкурсному управляющему Сенаторовой Светлане Владимировне предписание об устранении нарушений пунктов 7, 10 статьи 110 и пункта 3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
4. Контроль за исполнением предписания возложить на заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России Зуеву Лидию Николаевну.
5. Передать материалы дела в Территориальное управление Росимущества в Калининградской области.

Ведущий заседание Комиссии:



В.А. Грибко

Члены Комиссии:



Л.Н. Зуева

З.К. Никитина



К.Г. Мхитаров

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