

ЖАЛОБА
на неправомерные действия организатора торгов

Организатором торгов конкурсным управляющим ООО «Альянс-3» (ОГРН 1066731105847/ ИНН 6730064093, Смоленск, Краснинское шоссе, 35), Шабановой Екатериной Сергеевной (ИНН 710409852232, СНИЛС 10914161021) на сайте ЕФРСБ 25.04.2018 (№2649453) (изменено сообщением №2684631 от 10.05.2018) и в газете «Коммерсант» №75 от 28.04.2018, стр. 75 (№ 12010086028) (изменено сообщением № 77032622074 от 19.05.2018) опубликованы сообщения о проведении в сети Интернет по адресу: <http://www.bepspb.ru> торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Альянс-3» (далее - Должник).

Акционерное общество «ОПТИМУМ» проявило интерес к приобретению имущества должника: зарегистрировалось на Балтийской электронной площадке, заключило с ПАО "Сбербанк" целевой договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (с графиком выборки) для покупки активом ООО «Альянс-3».

Однако сообщения о проведении торгов по продаже имущества ООО «Альянс-3» вводят в заблуждение потенциальных покупателей, которые **лишены возможности подать заявки на участие в торгах.**

1. К торгам путем публичного предложения применяется тот же порядок, который установлен для торгов и который должен быть соблюден и при проведении торгов путем публичного предложения с учетом дополнительных требований, установленных п. 4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Согласно п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду с иными обязательными сведениями, предусмотренными Законом о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи и **срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.**

По смыслу п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве шаг снижения начальной цены на стадии публичного предложения и **периодичность ее снижения, как составляющие порядка и условий реализации заложенного имущества, определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.**

В соответствии с п. 2.14.5 Дополнений к Положению о порядке реализации имущества должника - ООО "Альянс-3", находящегося в залоге у ПАО Сбербанк (далее - Положение о порядке реализации имущества должника), величина снижения (шаг снижения) начальной цены продажи Лотов в соответствующий период составляет:

- с 1-го по 5-ый календарный день включительно (первый период реализации имущества) цена Лота устанавливается в размере начальной цены имущества (Лота), указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах - 45 000 000 руб.;

- с 6-го по 10-ый календарный день включительно (второй период реализации имущества) цена Лота снижается на 5 (пять) процентов от начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества;

- с 11-го по 15-ый календарный день включительно (третий период реализации имущества) цена Лота снижается на 10 (десять) процентов от начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества;

- с 16-го по 20-ый календарный день включительно (четвертый период реализации имущества) цена Лота снижается на 15 (пятнадцать) процентов от начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества;

- с 21-го по 25-ый календарный день включительно (пятый период реализации имущества) цена Лота снижается на 20 (двадцать) процентов от начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества;

- с 26-го по 30-ый календарный день включительно (шестой период реализации имущества) цена Лота снижается на 25 (двадцать пять) процентов от начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества;

- с 31-го по 35-ый календарный день включительно (седьмой период реализации имущества) цена Лота снижается на 30 (тридцать) процентов от

начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества;

- с 36-го по 40-ой календарный день включительно (восьмой период реализации имущества) цена Лота снижается на 35 (тридцать пять) процентов от начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества;

- с 41-го по 45-ой календарный день включительно (восьмой период реализации имущества) цена Лота снижается на 40 (сорок) процентов от начальной цены продажи Лота, указанной в первом периоде реализации имущества.

Согласно извещению организатора торгов, опубликованном в газете «Коммерсант» №75 от 28.04.2018, стр. 75 (№ 12010086028) *"Начало подачи заявок: 30.04.18 г. в 0:00 ч. падение цены - 5% от начальной цены каждые 5 календарных дней. Цена отсечения - 40%"*.

Закон о банкротстве не содержит специальных норм, устанавливающих порядок исчисления календарной даты и календарного дня, в связи с чем при решении вопроса об исчислении календарных дней в рамках настоящего спора применить нормы части 3 статьи 4 ФЗ "Об исчислении времени" №07-ФЗ от 03.06.2011, согласно которой за начало календарного дня принимается момент времени, соответствующий 00 часам 00 минутам 00 секундам. За окончание календарного дня принимается момент времени, соответствующий 24 часам 00 минутам 00 секундам.

Таким образом, период проведения торгов должен был в соответствии с требованиями Положения о порядке реализации имущества должника составлять 45 календарных дней и заканчиваться 13 июня 2018 года в 24:00:00.

Однако в информации организатора торгов, размещенной в сети интернет по адресу: <http://www.bepsrb.ru> о публичном предложении №8319 указаны: дата начала первого интервала: 30.04.2018 00:00, дата окончания последнего интервала: **15.06.2018 00:00**, то есть срок проведения торгов составляет 46 календарных дней, продолжительность первого периода составляет 6 дней. Аналогичная информация размещена в ЕФРСБ.

Таким образом, Организатором торгов не исполнены требования Положения о порядке реализации имущества должника, в части установления длительности первого периода реализации имущества, сообщения о торгах, опубликованные в официальном печатном органе, в ЕФРСБ и на электронной площадке, противоречат друг другу.

Данное обстоятельство свидетельствует о несоблюдении Организатором торгов части 4 статьи 138 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

2. Пункт 20 статьи 110 Закона о банкротстве устанавливает, что торги в электронной форме по продаже предприятия (имущества) должника проводятся в порядке, установленном регулирующим органом – министерством экономического развития Российской Федерации.

Согласно пункту 3.1 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле, о

банкротстве, утвержденного приказом министерством экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 (далее – Порядок проведения торгов), выбор электронной площадки относится к компетенции организатора торгов. Для проведения торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта заявку на проведение торгов в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью организатора торгов.

Пункт 3.1.1 Порядка проведения торгов устанавливает, что в заявке на проведение торгов **указываются сведения, которые включаются в сообщение о продаже имущества или предприятия должника, подлежащее опубликованию в соответствии с Законом о банкротстве, дата публикации такого сообщения в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве, и дата его размещения в ЕФРСБ.**

К заявке на проведение торгов должен быть приложен проект договора купли-продажи имущества или предприятия, а также подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

Требованиями п. 3.3 Порядка проведения торгов, **установлен запрет на изменение электронного сообщения о продаже, проекта договора купли-продажи имущества или предприятия должника и договора о задатке после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронного сообщения о продаже.**

В информации организатора торгов, размещенной в сети интернет по адресу: <http://www.berspb.ru> о публичном предложении №8319, указано, что дата размещения сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве: 28.04.2018. Однако соответствующее сообщение было размещено в ЕФРСБ 25.04.2018.

В газете «Коммерсант» №75 от 28.04.2018 указано, что имущество составляющее предмет лота находится в залоге у ПАО Сбербанк, на электронной площадке и в ЕФРСБ данная информация отсутствует. Более того, вышеуказанные сообщения содержат информацию о том, **счет для оплаты залогового имущества :40702810502920002351** Название банка АО «АЛЬФА-БАНК» г. МОСКВА Кор. счет 30101810200000000593 БИК 044525593 Получатель ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЪЯНС-3" ИНН получателя 6730064093 КПП получателя 673001001, **счет для оплаты незалогового имущества: 40702810802920002349** Название банка АО «АЛЬФА-БАНК» г. МОСКВА Кор. счет 30101810200000000593 БИК 044525593 Получатель ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЪЯНС-3" ИНН получателя 6730064093 КПП получателя 673001001.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, **об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества** и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, **определении лица, выигравшего торги**, а также сведения о начальной цене.

Пунктом 8 статьи 28 и пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что в тексте публикации о проведении торгов подлежат отражению сведения о должнике, имуществе должника, о составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом; наименование самого должника, чье имущество подлежит продаже таким способом; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия; порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению, порядок и критерии выявления победителя торгов; порядок и срок

заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи.

При этом, сведения об описании объекта должны быть достоверными и индивидуально определенными, а также подтверждены правоустанавливающими документами. В противном случае, недостоверное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании, что может повлечь ограничение круга потенциальных покупателей. По смыслу данной нормы описание предмета торгов должно включать в себя все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки, а тем более такие, которые невозможно установить при осмотре реализуемого имущества.

Вместе с тем, нормы статьи 110 Закона о банкротстве не содержат запрета на размещение организатором торгов отсылочных сведений при размещении информации о порядке реализации имущества.

В Газете "Коммерсантъ" №75 от 28.04.2018, сообщение № 12010086028(с учетом изменений от 19.05.2018, сообщение №77032622074) предмет торгов описан следующим образом: лот №1: Здание бытовок КПВЦ, земельные участки для обслуживания здания - Неотделимые улучшения здания и прилегающей территории, залог- ПАО Сбербанк. Площадь здания бытовок КПВЦ-**3553,1 кв. м, 3 этажа**, площадь пяти смежных земельных участков для размещения и обслуживания здания в лоте 1 - 5332 кв. м.

На электронной площадке в разделе: "Сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления: предмет торгов" описан следующим образом:

1. Здание Бытовок КПВЦ, кад. № 67:27:0020802:466 площадь, **553,1 кв. м**, 2. Земельный участок, Земли населенных пунктов, под зданием Бытовок КПВЦ, кад. № 67:27:0020802:194, площадь 1961 кв. м, 3. Земельный участок, Земли населенных пунктов, под зданием Бытовок КПВЦ, кад. № 67:27:0020802:145, площадь 736 кв. м, 4. Земельный участок, Земли населенных пунктов, под зданием Бытовок КПВЦ, кад. № 67:27:0020802:144, площадь 1475 кв. м, 5. Земельный участок, Земли населенных пунктов, под зданием Бытовок КПВЦ, кад. № 67:27:0020802:193, площадь 363 кв. м, 6. Земельный участок, Земли населенных пунктов, под зданием Бытовок КПВЦ, кад. № 67:27:0020802:192, площадь 797 кв. м. 7. Забор 40,5 м 8. Ворота секционные. 9. Система вентиляции. 10. Система вытяжной вентиляции курительного помещения. 11. Система контроля доступа (проходная). 12. Система охранно-пожарной сигнализации здания. 13. Шлагбаум CAME GARD 4000.

Информацию о том, что в предмет торгов были внесены изменения в части описания предмета торгов, электронная площадка не содержит.

Как уже отмечалось, пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что в тексте публикации о проведении торгов подлежат отражению порядок и критерии выявления победителя торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия.

В Газете "Коммерсантъ" №75 от 28.04.2018 в сообщении о проведении торгов №12010086028 указано, что **"Победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену в соответствующем периоде. В течение 5 дней с даты утверждения протокола конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением**

проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение 5 дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора".

На электронной площадке и в ЕФРСБ в разделе "Порядок и срок заключения договора купли-продажи" указано, что "Договор заключается с победителем торгов, предложившим наибольшую цену за имущество. Цена определяется протоколом торгов. **В случае если подана единственная заявка, торги признаются несостоявшимися и предложение о заключении договора направляется в адрес единственного участника по предложенной им цене, не ниже начальной цены торгов.** Срок заключения договора - пять дней с даты получения предложения о заключении договора с приложением проекта договора".

В соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве 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 (абзац пятый).

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество (абзац шестой).

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения (абзац седьмой).

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

При данных обстоятельствах, порядок и срок заключения договора купли-продажи, размещенные на электронной площадке и в ЕФРСБ противоречат вышеуказанной норме права.

АО "Оптимум" планировало подать заявку на приобретения имущества за 40 000 000 руб. Однако при наличии размещенной на электронной площадке и в ЕФРСБ информации о том, в случае если подана единственная заявка, торги признаются несостоявшимися и предложение о заключении договора направляется в адрес единственного участника по предложенной им цене, не ниже начальной цены торгов (45 000 000 руб.), а не установленной для определенного периода проведения торгов, АО "Оптимум", не могло быть уверено, что подав заявку на приобретение имущества по цене не ниже начальной цены, установленной для определенного периода проведения торгов, сможет заключить договор по этой цене, если оно будет признано единственным участником торгов.

Нарушение указанных требований к процедуре торгов является обстоятельством, достаточным для признания торгов недействительными по обращению лица, заинтересованного в надлежащем проведении публичных торгов для обеспечения конкуренции покупателей. **Противоречивая информация о порядке заключения договора купли-продажи не обеспечивает конкуренцию покупателей и ограничивает возможность их участия в торгах.** Кроме того недостаточность сведений в извещении лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, что в свою очередь влияет на формирование цены реализации имущества.

Согласно протоколу от 05.06.2018 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (публичное предложение № 8319) победителем торгов признан их единственный участник ИП Федорченков Вячеслав Владимирович, предложивший цену 31525000 руб. 00 коп. (т.е. ниже той цены, которую намеревалось предложить АО "Оптимум").

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.**

На основании 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.

В силу части 4 статьи 18.1 Закона обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения (часть 5).

В соответствии с частью 18 данной статьи со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

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

В соответствии с частью 20 статьи 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно подпункту «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции **прошу:**

1. До рассмотрения настоящей жалобы приостановить торги по продаже имущества должника общества с ограниченной ответственностью "Альянс-3", проводимые на сайт сети Интернет по адресу: <http://www.bepspb.ru> (Публичное предложение №8319).

2. Признать жалобу обоснованной.

3. Выдать организатору торгов Конкурсному управляющему общества с ограниченной ответственностью "АЛЪЯНС-3" Шабановой Екатерине Сергеевне предписание об аннулировании открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника общества с ограниченной ответственностью "Альянс-3", проводимых на сайте в сети Интернет по адресу: <http://www.bepspb.ru> (Публичное предложение №8319).

Приложение:

1. Доказательства регистрации АО "ОПТИМУМ" на Балтийской электронной площадке.
2. Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (с графиком выборки).
3. Сообщение, размещенное на сайте ЕФРСБ 25.04.2018 (№2649453)
4. Сообщение, размещенное в газете «Коммерсант» №75 от 28.04.2018, стр. 75 (№ 12010086028).
5. Сообщение, размещенное на сайте ЕФРСБ №2684631 от

10.05.2018.

6. Сообщение, размещенное в газете «Коммерсант» №85 от 19.05.2018, стр. 75 (№77032622074).
7. Информация размещенная в сети интернет по адресу: <http://www.berspb.ru> о публичном предложении №831.
8. Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (публичное предложение № 8319).



И.М. Иванов