

Московское областное УФАС России
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Заявитель: АО «РискИнвест»
ИНН 7707831838, ОГРН: 1147746427311
119270, г. Москва, Лужнецкая наб., д. 10, стр. 2
+79266379751,

Организатор торгов: конкурсный управляющий
ООО «Эрмитаж Девелопмент»
ИНН 7714661231, ОГРН 5067746381709

Московское областное УФАС
Рег. номер 32982/21
зарегистрирован 18.08.2021



член САУ «Авангард»
(ИНН 7705479434, ОГРН 1027705031320)
105062, г. Москва, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5,
стр. 1А, пом. I, комн. 8,9,10
(дело № А40-41360/2018 86-56Б)

Обжалуемые торги: Открытые торги посредством публичного предложения (идентификационный номер: 71158-ОТПП) на ЭТП ООО «МЭТС»
<https://m-ets.ru/generalView?id=252444978>

ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЕ) ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

В силу ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, на действия (бездействие) организатора торгов 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.

Как также следует из положений данной статьи, действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных 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.

Обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов повлекли нарушение прав и законных интересов АО «РискИнвест» (далее – «заявитель») как заинтересованного в участии в торгах лица, гарантированных ему положениями Закона о банкротстве о порядке продажи имущества должника, и выразились в:

- нарушении срока на опубликование сообщения о проведении торгов;
- бездействии организатора торгов при исполнении предусмотренной Законом о банкротстве обязанности обеспечения равного доступа всех лиц к информации о проведении торгов;
- многочисленных нарушениях требований Закона о банкротстве к содержанию сообщения о продаже имущества должника.

С учетом того, что указанные нарушения не могут быть устранены к началу проведения торгов, поскольку их проведение уже начато 16.08.2021, могут повлиять на результаты торгов и уже

привели к нарушению прав заинтересованного лица, имеются основания для аннулирования торгов и обязанности организатора торгов к проведению повторных торгов с соблюдением положений Закона о банкротстве.

I. Фактические обстоятельства.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.10.2018 г. по делу № А40-41360/2018 ООО «Эрмитаж Девелопмент» (ИНН 7714661231, ОГРН 5067746381709) (далее – «должник») признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим должника утвержден

член СРО АУ Союз арбитражных управляющих «Авангард» (ИНН 7705479434, ОГРН 1027705031320, адрес: 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1А, пом. I, комн. 8,9,10) (далее – «конкурсный управляющий должника»).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.08.2020 (дата вынесения в полном объеме) по делу №А40-41360/18-86-56 Б утверждено Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего ООО «Эрмитаж Девелопмент» (далее – Предложение).

14.08.2020 объявлено о проведении торгов имуществом должника в форме аукциона, впоследствии торги отменены на основании заявления залогового кредитора ПАО «Сбербанк» (сообщение ЕФРСБ № 5394281 от 31.08.2020).

На основании Предложения конкурсным управляющим должника проведены торги имуществом должника в форме аукциона, впоследствии признанные несостоявшимися (сообщение ЕФРСБ № 5827322 от 03.12.2020).

27.01.2021 проведены повторные торги имуществом должника, которые также признаны несостоявшимися (сообщение ЕФРСБ № 6075782 от 29.01.2021).

В дальнейшем утверждены Дополнения от 31.03.2021 к Предложению о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего ООО «Эрмитаж Девелопмент», регламентирующие порядок продажи имущества посредством публичного предложения (далее – «Дополнения от 31.03.2021»).

08.07.2021 по причине отсутствия заявок на участие в торгах признаны несостоявшимися проведенные на основании Дополнений от 31.03.2021 торги в форме публичного предложения по продаже имущества должника (сообщение ЕФРСБ № 6970501 от 12.07.2021).

Впоследствии утверждены Дополнения от 03.08.2021 к Предложению о порядке, сроках и условиях продажи имущества, определяющие новый порядок продажи имущества должника (далее – «Дополнения от 03.08.2021»).

На основании указанных Дополнений от 03.08.2021 конкурсным управляющим должника были опубликованы сообщения о проведении торгов имуществом должника в форме публичного предложения на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» (ИНН 5751039346, ОГРН 1105742000858, Адрес для направления корреспонденции: 302030, Орловская область, г. Орел, ул. Новосильская, д 11, помещение 4):

1) В ЕФРСБ – сообщение № 7125287 от 09.08.2021.

2) В официальном издании, осуществляющим опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), – газете «Коммерсантъ» – сообщение № 77033738767 от 14.08.2021.

Согласно указанным публикациям, начало приема заявок на участие в новых торгах имущества должника в форме публичного предложения назначено на 16.08.2021 00:00.

При исполнении возложенных на конкурсного управляющего должника как на организатора торгов обязанностей, предусмотренных Законом о банкротстве, при опубликовании сведений, предусмотренных Законом о банкротстве, а также при исполнении им обязанностей по доведению информации о торгах до сведения заинтересованных лиц, конкурсным управляющим должника был допущен ряд существенных нарушений положений Закона о банкротстве, повлекшие ущемление прав заявителя как лица, заинтересованного в участии в торгах имуществом должника.

II. Основания для признания конкурсного управляющего должника нарушившим п.п. 9, 10, 11, 14 Закона о банкротстве.

1. Конкурсным управляющим должника опубликованы сообщения о проведении торгов с нарушением срока, предусмотренного п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Сообщение о проведении торгов было опубликовано конкурсным управляющим должника в ЕФРСБ – 09.08.2021, в газете «Коммерсантъ» - 14.08.2021.

Вместе с тем, как следует из сообщений о проведении торгов, начало проведения торгов, а именно, начало подачи заявок назначено на 16.08.2021 в 00:00.

Учитывая, что из смысла положений ст. 139 Закона о банкротстве следует, что продажа имущества посредством публичного предложения является частным случаем его реализации на торгах, правила проведения торгов, в том числе требование к своевременной публикации информации о проведении торгов, предусмотренные ст. 110 Закона о банкротстве, распространяются и на случаи проведения торгов посредством публичного предложения.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства», которые также могут быть применены и в данном случае, ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах признается нарушением, достаточным для признания их недействительными.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи, что не может быть достигнуто, если информация о торгах оказалась практически недоступной для лиц, потенциально заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, не обеспечена возможность однозначного восприятия и беспрепятственной фиксации сведений потенциальными участниками торгов.

Исходя из особенностей проведения торгов посредством публичного предложения, установленных пунктом 4 статьи 139 Закона о несостоятельности, дата начала торгов имеет существенное значение для определения цены реализации имущества. Именно поэтому организатор торгов при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (реализовать гарантированное законом право).

С учетом утверждения Дополнениями от 03.08.2021 нового порядка продажи имущества должника, в частности, снижения начальной продажной цены имущества должника на 50% (с 1 612 481 735, 70 руб. до 806 240 867, 85 руб.), проведение новых торгов имуществом должника на условиях, значительно отличавшихся от условий проведения прежних, предполагало доведения сведений о предстоящих торгах до максимально возможного количества лиц, потенциально способных выразить заинтересованность в своем участии в торгах, чего конкурсным управляющим должника осуществлено не было.

На необходимость соблюдения организатором торгов 30-тидневного срока размещения сведений о проведении торгов в форме публичного предложения указывается в судебной практике.

«В этой связи и приняв во внимание обстоятельства, установленные по спору, а именно: размещение публикации сообщения в печатном издании в субботу и, начало торгов в первый, следующий за этим рабочий день; значительный период между первоначальными открытыми торгами в форме аукциона и оспариваемыми публичными торгами; предпринимавшиеся ООО "Восток-С" действия, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что в данном случае публикация информации о продаже имущества посредством публичного предложения менее чем за 30 дней до начала проведения торгов ограничила круг потенциальных покупателей имущества должника и привела к нарушению прав и интересов ООО "Восток-С" - потенциального покупателя, создав для него объективные препятствия для участия в торгах ввиду установления с учетом выходных дней очевидно недостаточного срока для совершения необходимых для участия в торгах действий (внесение задатка, регистрация на торговой площадке)» (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.03.2018 N Ф06-29049/2017 по делу N А65-28482/2015).

Арбитражный суд Поволжского округа в постановлении от 20.09.2018 N Ф06-36876/2018 по делу N А65-24798/2017 согласился со следующими выводами суда апелляционной инстанции:

«Между тем, Закон о банкротстве не содержит иного, отличного от указанного в статье 110 Закона о банкротстве срока для публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Таким образом, информация о продаже имущества посредством публичного предложения должна быть опубликована не менее чем за 30 дней до начала проведения торгов. В противном случае являлось бы неисполнимым соблюдение требований к содержанию сообщения о продаже, установленных статьей 110 Закона о банкротстве.

Соблюдение данного срока направлено на обеспечение равного доступа всех лиц к участию в торгах, в том числе на обеспечение возможности для потенциальных покупателей зарегистрироваться на электронной площадке, сформировать документацию, необходимую для участия в торгах, своевременно оплатить задаток и ознакомиться с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем его осмотра.».

Таким образом, несоблюдение конкурсным управляющим должника 30-тидневного срока размещения информации о проведении торгов явилось нарушением п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве и препятствовало заблаговременному доведению соответствующей информации до сведения заявителя как заинтересованного в участии в торгах лица.

Допущенное нарушение является существенным, влияющим на результат торгов, поскольку ограничивает доступ к торгам и бесспорно влечет ущемление прав и законных интересов потенциальных покупателей, в том числе заявителя, а также нарушение прав и законных интересов кредиторов должника, заинтересованных в выявлении наиболее высокой продажной цены реализуемого имущества

2. Конкурсный управляющий должника неправомерно бездействует, не оказывая заявителю содействия в получении полной информации об имуществе должника, реализуемого на торгах и имеющей значение для оценки рентабельности его приобретения на каждом из этапов.

Абзац 2 части 9 статьи 110 Закона о банкротстве предусматривает обязанность организатора торгов осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей, с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

ка размещения
той практике.
именно:
ервый,
ами
О

В силу абзаца 3 части 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника.

Пунктом 14 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной этим Законом.

По смыслу п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве указание в извещении о торгах порядка ознакомления с имуществом обусловлено необходимостью ознакомления потенциальными участниками торгов не только с самим объектом продажи, но и со всеми характеризующими его документами, которые могут обуславливать их экономический интерес в участии в торгах и заключении договора купли-продажи.

Интерес к таким документам со стороны заинтересованных лиц является исключительным усмотрением последних и находится вне компетенции организатора торгов, на которого, в свою очередь, возложена безусловная обязанность обеспечить их доступ как к объекту продажи, так и ко всем связанным с этим объектом документам.

Предоставленному положениями п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве заинтересованным в участии в торгах лицам праву на ознакомление с имуществом корреспондирует обязанность организатора таких торгов обеспечить возможность его реализации.

Неисполнение организатором торгов данной обязанности объективно способно привести к недостижению основной цели публичных торгов, поскольку количество их участников в настоящем случае может быть искусственно ограничено лицами, изначально извещенными обо всех характеристиках продаваемого объекта.

Сообщение о проведении торгов, начало приема заявок по которым было назначено на 16.08.2021, опубликовано конкурсным управляющим должника в газете «Коммерсантъ» 14.08.2021.

При этом дни, следующие за датой публикации и предшествующие дате начала проведения торгов, являются выходными днями – суббота и воскресенье соответственно.

Таким образом, до начала приема заявок на участие в торгах информация о об их проведении заявителю предоставлена не была.

13.08.2021 заявителем в адрес конкурсного управляющего должника посредством электронной почты был направлен запрос о предоставлении сведений и документов, необходимых заявителю для принятия решения об участии в торгах имуществом должника.

Выражая свою заинтересованность в участии в торгах, заявитель просил предоставить для ознакомления документы и сведения относительно предлагаемого к продаже имущества, обычно запрашиваемые разумным участником гражданского оборота для целей принятия решения о приобретении имущества (правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, сведения о заключенных договорах аренды здания торгового центра, порядок ознакомления с имуществом, техническое состояние движимого имущества, входящего в состав здания, и др.).

От конкурсного управляющего последовал ответ с приложением части запрашиваемых документов и предложением связаться с представителем управляющей торговым центром организации, действующим по поручению конкурсного управляющего должника, для получения прочих запрашиваемых документов.

Заявитель связался с представителем управляющей организации на месте нахождения недвижимого имущества должника, однако заявителю не были предоставлены все поименованные в запросе документы, а именно, не были предоставлены: копии заключенных договоров с арендаторами, акты сверки взаиморасчетов с арендаторами, что отражено в подписанном сторонами реестре.

Ссылаясь на значительное количество арендаторов и заключенных договоров аренды, заявителю в предоставлении указанных документов заявителю было отказано.

Отказ в предоставлении указанных документов нарушает права заявителя, поскольку отсутствие сведений относительно условий заключения договоров аренды и лиц-арендаторов препятствует проведению заявителем полноценной оценки рентабельности приобретения недвижимого имущества должника.

Очевидно, что стоимость здания торгового центра при наличии устойчивых договорных связей с арендаторами помещений в торговом центре неизменно выше, нежели без таковых. Равным образом поступление регулярной арендной платы от арендаторов значительно сокращает срок окупаемости сделки по приобретению недвижимого имущества.

Бездействие конкурсного управляющего должника, выразившееся в неоказании заявителю содействия в получении последним исчерпывающей информации относительно предлагаемого к продаже имущества должника, является прямым нарушением норм Закона о банкротстве и посягает на права и законные интересы заявителя.

3. Перечень документов, прилагаемых к заявке на участие в торгах, включенный конкурсным управляющим должника в сообщения о проведении торгов, не соответствует п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве.

Как следует из п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, к заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

В соответствии с абз. 19 п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

Вместе с тем, сообщение № 77033738767 от 14.08.2021 в газете «Коммерсантъ», опубликованное конкурсным управляющим должника, содержит указание на необходимость предоставления документов и сведений, не предусмотренных ст. 110 Закона о банкротстве:

- обязательство участника торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов;

- письменное решение органов управления заявителя об одобрении сделки по приобретению имущества, реализуемого на торгах, в соответствии с учредительными документами и законодательством РФ;

- документ, подтверждающий перечисление или оплату задатка на расчетный счет, указанный в сообщении о торгах.

Перечень документов, прилагаемых к заявке на участие в торгах, установленный статьей 110 Закона о банкротстве, не включает в себя указанные конкурсным управляющим в сообщении документы.

Исходя из норм действующего законодательства, организатор торгов не вправе требовать представление иных документов, кроме указанных в пункте 11 статьи 110 Закона о банкротстве

договор аренды,
скольким
торгов
ция

(решения Московского УФАС от 19 января 2021 г. по делу № 077/07/00-22837/2020 от 23.09.2019 по делу N 077/07/00-9996/2019).

Допущенные конкурсным управляющим должника нарушения порядка проведения торгов, предусмотренного Законом о банкротстве, препятствует возможности реализации права заявителя на участие в торгах имуществом должника на условиях, гарантированных ему законом.

4. Конкурсным управляющим должника в сообщения о проведении торгов не включены сведения о порядке ознакомления с имуществом должника.

В соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве сообщение о продаже имущества должника должно содержать порядок ознакомления с имуществом должника.

Между тем, указанные сведения конкурсным управляющим должника в сообщениях о проведении торгов не включены.

В силу п. 14 ст. 110 Закона о банкротстве, организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов.

В целях применения ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, а также достижения основной цели выставления имущества на публичную продажу - получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество - под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в документации о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе (постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.09.2018 N Ф05-14848/2018 по делу N А40-206307/17).

Сведения о порядке ознакомления с имуществом должника должны содержать как минимум контактную электронную почту организатора торгов, по которой потенциальные участники процедуры могли бы записываться на соответствующее ознакомление, а также содержаться детальный алгоритм действий сторон по организации и порядку записи и ознакомления с имуществом, содержащий в том числе разумные сроки на совершения действий (решение Московского УФАС России от 24.09.2020 по делу N 077/07/00-15902/2020).

На организатора торгов возложена обязанность по доведению до сведения всех заинтересованных в участии в торгах лиц как своих собственных реквизитов и контактных данных, так и порядка ознакомления с имуществом, ввиду чего исполнение последним обязанности по опубликованию в извещении своих контактных данных не может нивелировать его обязанность по установлению порядка ознакомления с имуществом (решение Московского УФАС от 21.10.2020 по делу № №077/07/00-17059/2020).

Между тем, как усматривается из текста сообщения о проведении торгов, какого-либо определенного механизма взаимодействия с организатором торгов в целях реализации заинтересованным лицом права на ознакомление с имуществом предусмотрено не было.

Проведение торгов с указанными нарушениями привело к невозможности для заявителя реализовать свои права, предусмотренные Законом о банкротстве, на оперативное получение достоверных сведений о порядке ознакомления с имуществом должника в целях принятия обоснованного решения относительно участия в торгах.

5. Конкурсным управляющим должника в сообщении о проведении торгов не включены сведения о порядке оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению, включение которых является обязательным в силу п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться в том числе порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

Вместе с тем, в сообщении № 7125287 от 09.08.2021, опубликованном в ЕФРСБ конкурсным управляющим должника, отсутствуют сведения о порядке оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

В сообщении № 77033738767 от 14.08.2021, опубликованном конкурсным управляющим должника в газете «Коммерсантъ», указан лишь перечень представляемых участниками торгов документов, иные сведения, подлежащие обязательному включению в сообщение о проведении торгов, отсутствуют.

6. Конкурсным управляющим должника в сообщениях о проведении торгов не конкретизированы срок и порядок заключения договора купли-продажи имущества должника.

Как следует из п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в сообщении о проведении торгов должны содержаться порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия.

Вместе с тем, в сообщении № 7125287 от 09.08.2021, опубликованном в ЕФРСБ, и в сообщении № 77033738767 от 14.08.2021, опубликованном конкурсным управляющим должника в газете «Коммерсантъ», сведения о порядке и сроке заключения договора купли-продажи имущества должника отсутствуют.

Данные сообщения содержат лишь указание на то, что срок и порядок заключения договора определяются в соответствии со ст. 110 Закона о банкротстве.

Вместе с тем, включение в сообщение о проведении торгов ссылки на нормативный акт, содержащий срок и порядок заключения договора купли-продажи имущества должника, не в полной мере отвечает требованиям действующего законодательства, поскольку сообщение о проведении торгов должно содержать конкретную и исчерпывающую информацию.

Вывод о недостаточности одного лишь указания на ст. 110 Закона о банкротстве и необходимости конкретного и исчерпывающего описания соответствующих сведений, обязательных к опубликованию в соответствии со ст. 110 Закона о банкротстве, подтверждается материалами административной практики (решение Московского УФАС от 01.12.2017 по делу № 1-00-2331/77-17).

7. Конкурсным управляющим должника не указаны сроки платежей по договору, подлежащего заключению по итогам проведения торгов, а также реквизиты счета для внесения данных платежей.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи.

Между тем, сроки платежей, а также реквизиты счета для оплаты по договору, заключенному по итогам торгов, в сообщениях о проведении торгов отсутствуют, указаны только реквизиты счета для оплаты задатка: «Задаток устанавливается в размере 10% цены лота, действующей в день подачи заявки и перечисляется ООО «Эрмитаж Девелопмент», ИНН 7714661231, КПП 774901001, р/с 40702810440000060681 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225 и должен поступить на счет до даты составления протокола об определении участников торгов».

Не включены
участниками
является

Невключение в сообщение о проведении торгов указанных сведений является нарушением п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве (решение Московского УФАС от 19 января 2021 г. по делу № 077/07/00-22837/2020).

8. Конкурсным управляющим должника в сообщения о проведении торгов не включены описание выставленного на торги имущества, сведения о его характеристиках.

В соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должника подлежат включению сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия.

В публикациях конкурсного управляющего должника предмет торгов обозначен следующим образом:

«Лот №1

Залоговое имущество:

1) Право аренды земельного участка площадью 28 700 кв. м. по договору долгосрочной аренды №М-06-022068 от 27.05.2004 г сроком на 49 лет, кадастровый номер участка 77:06:0011010:5 г.;

2) Здание торгового центра (кадастровый номер 77:06:0000000:1002) общей площадью 29 847,8 кв.м. В том числе:

Благоустройство-парковка, Благоустройство-погруз.разгруз.площадки, Благоустройство - пандус (съезд на территорию),Благоустройство - внешний монолитный жел.бет.забор, Лифт пассажирский SIGMA (4 шт.), Лифт грузовой (2 шт.), Траволатор SIGMA (2 шт.), Эскалаторы SIGMA (2 шт.), Насосное оборудование GRUNDFOS (19 шт.), Чиллер KAPPA VERO (2 шт.), Дренчерная завеса, Станция пожаротушения, Комп.воздушная завеса КЭВ-ПЕ (5 шт.), Вентиляторы крышные (дымоудаление) (9 шт.), Стаканы под вентиляторы (дымоудаление) (8 шт.), Шкафы управления ЕРТИМ (8 шт.), Вентиляционные машины РЕМАК (17 шт.), ИТП, Система автоматического пожаротушения , Система охранной сигнализации, Благоустройство-внешнее электр.освещение ТЦ, Благоустройство - подъездные пути, Благоустройство-озеленение территории, Принтер-копир Work Centre 7228, Пост охраны 1500*1500, Прочистная машина барабанного типа Модель Е, Банер с рамой для растяжения, Фасадные световые короба (16 шт.), Акустическая система, Дайсон Сушилка, Блок мотора Win Drive 2201 (2 шт.), Сушилка для рук Dyson AB01 (2 шт.), Насос консольно-моноблочный NB40-160/158, Грузовой подъемник ПГШ-1000-8,0, Автоматизированная система контроля учета электроэнергии АИИСКУЭ, Фанкойл кассетный 2Т (3 шт.), Измеритель параметров климата, Эскалатор Е1, Shindler 9300AE (2 шт.), Система подсчета посетителей CountMax, Генератор Honda EG4500 CX, Световой рекламный короб (На крыше ТЦ, Логотип+надпись "ВХОД"), Система кондиционирования в помещении №43 первого этажа, Крышная конструкция "ВИВА" (солнце),Наружная крышная вывеска "ВИВА" со светодиодной лентой правая сторона, Ворота распашные капитальные В2030*Ш3500.

Незалоговое имущество:

Благоустройство - проектная документация, Временный забор (2 шт.), Ноутбук Сi5 11.6 Touch черный, Блок бесперебойного питания JPX-3000 , Шкаф архивный бухгалтерский, Шкаф архивный юридический, Вышка-тура,Скамья (стеклопластик покрытие 1 мм) 3500/800/900 цвет желтый, Скамья (стеклопластик покрытие 1 мм) 3000/600/500 цвет оранжевый, Клумба квадрат (стеклопластик, покрытие 0,4 мм)2500/2500/290 (внутренний 1800/1800), Сервер TRASSIR UltraStion 24/3, Автоматический шламбаум (3 шт.), Металлодетектор арочный Кордон С2 (3 шт.), Ноутбук Dell XPS 13 Core с док-станцией, МФУ OKI MC853dvn цветное светодиодное, Система диспетчеризации Desigo Insiht, Прочистная машина барабанного типа Модель Е (инв. №138), Подвесная конструкция «Самолет 1» 1600 мм (5 шт.), Принтер-копир Work Centre 7228.

Имущество обременено договорами аренды, со списком арендаторов участник торгов может ознакомиться при осмотре имущества.».

Вместе с тем, приведенные конкурсным управляющим сведения о недвижимом имуществе указывают на предмет торгов, а не являются описанием имущества должника и не раскрывают характеристики предлагаемого к продаже имущества.

Данный вывод подтверждается материалами судебной практики (см. постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.06.2015 N Ф07-3578/2012 по делу N А56-35220/2011).

Указанные конкурсным управляющим должника сведения объективно не позволяют обычному участнику гражданского оборота, не располагающему дополнительными источниками получения необходимой информации, принять разумное и обоснованное решение относительно участия в торгах для целей приобретения прав на недвижимое имущество.

Так, отсутствуют сведения о местоположении данного имущества, наличии заключенных в отношении здания торгового центра договоров с арендаторами, этажность здания, дата его постройки, степень его износа, коммуникационная оснащенность и наличие договоров со снабжающими организациями, наличие обременений в виде публичных сервитутов в отношении земельного участка и другие существенные сведения.

Равным образом, одно лишь перечисление наименований движимого имущества должника, подлежащего продаже, в отсутствие его более детального описания и указания его характеристик, в частности, технического состояния и пригодности к использованию по назначению, нельзя признать достаточным для надлежащего осведомления заинтересованных лиц о том, какое именно имущество должника предлагается к продаже.

Неотражение этой информации в публикациях является нарушением положений пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, поскольку такие сведения имеют существенное значение для формирования ценового предложения со стороны потенциальных покупателей, а их опубликование служит цели привлечения наибольшего круга заинтересованных лиц.

9. Конкурсным управляющим должника в сообщениях о проведении торгов не конкретизирован порядок и критерии определения победителя торгов.

В соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должника подлежат включению сведения о порядке и критериях выявления победителя торгов.

В публикациях конкурсного управляющего должника отсутствуют указанные сведения – имеется лишь указание на то, что «победитель торгов в форме публичного предложения определяется в соответствии с п. 4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Вместе с тем, включение в сообщение о проведении торгов ссылки на нормативный акт, содержащий порядок выбора победителя, не в полной мере отвечает требованиям действующего законодательства, поскольку сообщение о проведении торгов должно содержать конкретную и исчерпывающую информацию относительно порядка определения победителя, а именно, порядок и критерии выявления победителя торгов (решение Московского УФАС от 01.12.2017 по делу № 1-00-2331/77-17).

Таким образом, конкурсным управляющим должника в составе сообщения о проведении торгов не указаны подробный порядок и критерии выявления победителя торгов, а также дата и время подведения результатов торгов, что является нарушением части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

II. Торги подлежат приостановлению в случае принятия их антимонопольным органом к рассмотрению в силу ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Как следует из ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия к рассмотрению жалобы на действия (бездействие) организатора торгов антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет

