

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Монблан»

Резолютивная часть решения оглашена «20» сентября 2019

В полном объеме решение изготовлено «25» сентября 2019 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия) по рассмотрению жалобы ООО «Монблан»

В присутствии:

представителя ООО «Монблан» (далее - Заявитель)

представителя ООО «ПраСов» (далее – Организатор торгов)

конкурсного управляющего Юрченко Е.В. (далее – Конкурсный управляющий)

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Монблан» (вх. №26442/19 от 02.09.2019) на действия Организатора торгов – ООО «ПраСов» при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника ОАО «НПО «Экран» (далее – Должник) (извещение размещено на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>, №**4042849**, лот №1) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №**4042849** о проведении открытого аукциона размещено на сайте электронной площадки <https://bankrot.fedresurs.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом аукциона является: Нежилое здание, общей площадью кадастровый номер <...> :02:0019010:1154, общей площадью 5 625,80 кв.м, 6 этажей; Нежилое здание, общей площадью 3 366,50 кв.м., 5 этажей, кадастровый номер <...> :02:0019010:1155; Нежилое здание, общей площадью 1 643,90 кв.м, 3 этажа, кадастровый номер <...> :02:0019010:1156; Нежилое здание, общей площадью 335,10 кв.м., 2 этажа, кадастровый номер <...> :02:0019010:1157; Нежилое здание, общей площадью 44,00 кв.м.1 этаж, кадастровый номер <...> :02:0019010:1158; Нежилое здание, общей площадью 65,10 кв.м. 1 этаж, кадастровый номер <...> :02:0019010:1159; Нежилое здание, общей площадью 265,80 кв.м. 1 этаж, кадастровый номер <...> :02:0019010:1160; Нежилое здание, общей площадью 59,10 кв.м. 1 этаж, кадастровый номер <...> :02:0019010:1161; Нежилое здание, общей площадью 122,20 кв.м.1 этаж, кадастровый номер <...> :02:0019010:1162; Сооружение-асфальт площади двора, общей площадью 752,4 кв.м; Сооружение-асфальт территории института, общей площадью 974,8 кв.м.; Сооружение-асфальт, подъездная дорога, общей площадью 958,6 кв.м; Арочное сооружение-ангар, общей площадью 29,3 кв.м.

Дата проведения: 16.09.2019 12:00

Дата начала представления заявок на участие: 12.08.2019 00:00

Дата окончания представления заявок на участие: 16.09.2019 00:00

В жалобе Заявитель указывает, Организатор торгов неправомерно провел процедуру торгов по следующим основаниям:

- в состав лота №1 включено нежилое здание, право собственности на которое не принадлежит должнику и которое принято на учет как бесхозный объект недвижимости;
- в сообщении о торгах отсутствуют сведения о наличии обременений;
- сообщение о торгах содержит требование о представлении участниками документов и сведений, не предусмотренных законодательством;
- в сообщении о торгах отсутствует информация об оформлении земельно-правовых отношений под продаваемыми объектами недвижимости, право аренды земельного участка не выставлено на торги;

- Организатор торгов незаконно возложил на участников торгов расходы по возврату задатка.

В ходе изучения и анализа комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данных торгов, пояснений Организатора торгов и норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Порядок проведения открытого аукциона по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Порядок).

Относительно довода Заявителя, что в состав лота №1 включено нежилое здание, право собственности на которое не принадлежит должнику и которое принято на учет как бесхозный объект недвижимости, Комиссией установлено следующее.

Указанный объект расположен на земельном участке, на котором находятся все остальные объекты недвижимого имущества должника сам земельный участок находится в долгосрочной аренде у должника – ОАО «НПО «Экран», договор аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996 года. Срок действия аренды 25 лет (по 11.03.2021 год).

Правообладателей на указанный объект недвижимого имущества кроме Должника не существует и не заявлено. Требований об исключении указанного объекта недвижимого имущества из состава конкурсной массы Должника также не заявлено.

Постановка на учет в ЕГРН указанного объекта недвижимого имущества в качестве бесхозного состоялась 08.08.2019, при этом

правообладатель не установлен, что подтверждается выпиской из ЕГРН, полученной Конкурсным управляющим по состоянию на 06.09.2019. По состоянию на дату проведения инвентаризации, включения указанного объекта в состав конкурсной массы, проведения оценки, у Конкурсного управляющего отсутствовали сведения об отражении такого объекта в ЕГРН в качестве бесхозного.

Следовательно, реализация на торгах указанного объекта недвижимого имущества не влияет на нарушение прав потенциальных покупателей и Заявителя на приобретение имущества.

В соответствии с нормами главы VII Закона о несостоятельности основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о несостоятельности продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о несостоятельности, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о несостоятельности.

Абзацем 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

Комиссией установлено, что законодательство не содержит требований о детальном описании каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе.

Сообщения о продаже имущества, размещенные на сайте торгов, содержат наименования объектов недвижимости, адреса, кадастровые номера и их площади.

Также в открытом доступе размещены правоустанавливающие документы, выписки из ЕГРН, отчет об оценке.

Вместе с тем, в сообщении о торгах указано: «Ознакомление с

имуществом, выставленным на торги, проводится по месту нахождения имущества: г. Москва, ул. Касаткина, д. 3, стр. 1 по рабочим дням с 13 до 15 час по предварительному согласованию с конкурсным управляющим по тел. +79649996738».

В соответствии пунктом 9 статьи 110 Закона о несостоятельности Заявитель имел возможность ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами относительно обжалуемого имущества. Комиссией установлено, что Заявитель подал заявку на участие в торгах, однако не воспользовался своим правом на ознакомление с имуществом.

Довод Заявителя – не обоснован.

Относительно довода Заявителя о включении в сообщение о проведении торгов требования о представлении участниками документов и сведений, не предусмотренных законодательством, Комиссией установлено следующее.

Пунктом 11 статьи 110 Закона о несостоятельности установлено, что заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Организатор торгов пояснил, что сообщение о проведении торгов было опубликовано в соответствии действующим законодательством и положением о порядке, условиях и сроках реализации имущества и имущественных прав должника, утвержденное собранием кредиторов ОАО «НПО «Экран» 20.07.2019, данное Положение в установленном порядке действующим законодательством не было обжаловано.

В связи с тем, что Заявитель подал заявку на участие в торгах, следовательно, он согласился со всеми условиями, установленными Организатором торгов в сообщении о проведении торгов. Довод Заявителя – не обоснован.

Далее Заявитель указывает, что право аренды земельного участка, на котором расположены все объекты недвижимого имущества Должника, не было предметом оценки при определении начальной продажной цены принадлежащего Должнику имущества.

Согласно отчету об оценке имущества Должника №33/19 от 03.07.2019, выпаленного ООО «Северо-Западное проектное-

экспертное бюро+», размещенного на ЕФРСБ в сообщении №3942680 от 09.07.2019, указано, что земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, находится в аренде у ОАО «НПО «Экран». Договор аренды земельного участка №М-02-004588 от 12.03.1996, срок действия договора аренды – 25 лет (по 11.03.2021г.).

Текущий договор земельного участка не предусматривает возможность передачи участка в субаренду. Земельный участок является государственной собственностью, и арендная плата определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка, как и для всех земельных участков с аналогичной формой собственности. Право аренды не отражается отдельно как актив Должника.

Комиссией установлено, что право аренды оценено в 00 рублей 00 копеек, следовательно, такое право аренды не выставлено на торги.

Таким образом довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Довод Заявителя о незаконном возложении Организатором торгов на участников торгов расходы по возврату задатка, Комиссией признан необоснованным в связи со следующим.

В сообщении о проведении торгов указано: «Претенденты, выразившие намерение участвовать в торгах, оплачивают задаток путем перечисления денежных средств в срок до 14.09.2019 г. по реквизитам: получатель ООО «ПРАСОВ» (ИНН/КПП 7811705759/781101001), р/с 40702810332060009275 в филиале «Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК» в г. Санкт-Петербурге, к/с 30101810600000000786, БИК 044030786».

В пункте 3.4 Договора о задатке указано, что расходы на РКО банка по оформлению платежного поручения на возврат задатка покрываются за счет Претендента путем удержания указанной суммы из суммы задатка, подлежащей возврату.

Представитель Организатора торгов пояснил, что Организатор торгов действует в соответствии с договором о расчетно-кассовом обслуживании с АО «Альфа-Банк» и тарифным планом «На старт», к которому Оператор электронной площадки присоединился в порядке статьи 428 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), о чем сторонами подписано Подтверждение о присоединении к Соглашению об электронном документообороте по Системе «Альфа-Офис» и Договору о расчетно-кассовом обслуживании с АО «Альфа-Банк».

Согласно указанным документам, регламентирующих расчетно-кассовое обслуживание Оператора электронной площадки, при перечислении денежных средств для возврата задатков именно Банком, а не Оператором, удерживается комиссия за внешний платеж в размере 50 рублей для юридических лиц.

Также Комиссией установлено, осуществление безналичных переводов денежных средств осуществляется банками с удержанием комиссии по тарифам, которые устанавливаются банками. Организатор торгов, возвращая претенденту или участнику торгов задаток, обязан уплатить банку комиссию за осуществление банковской операции.

Действующим законодательством не предусмотрена обязанность организатора торгов нести расходы по оплате комиссионного обслуживания при возврате задатка.

Действия Организатора торгов в части указания на наличие комиссионного банковского сбора обусловлены требованиями банка и не могут быть квалифицированы как нарушения законодательства в виду того, что указанная обязанность возникает у всех участников торгов и не предоставляет преимущественных условий тому или иному субъекту, позволяет оценить экономическую целесообразность участие в торгах.

Таким образом, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Комиссией также установлено, что на момент заседания Комиссии на участие в торгах было подано восемь заявок, в том числе Заявителем.

Вместе с тем, обжалуемые торги приостановлены Организатором торгов на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 06.09.2019 по делу А56-1244444/2017.

Исходя из вышеизложенного, Комиссией нарушений в порядке проведения и организации торгов в действиях Организатора торгов по доводам Заявителя не выявлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России;

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Монблан» необоснованной.