

РЕШЕНИЕ № 139-8813-14/7

по жалобе М.С.В.

Резолютивная часть решения оглашена

29.06.2014 г.  
Самара

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе: ФИО – заместитель руководителя управления; ФИО. – начальник отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов; ФИО – главный специалист-эксперт отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов,

рассмотрев жалобу М.С.В. на действия ООО «Защита бизнеса» при проведении открытых по составу участников и форме подачи предложений о цене повторных торгов в форме открытого аукциона на повышение начальной цены продажи имущества ОАО «Цветущие сады», проводимых на электронной торговой площадке ОАО «Центр реализации» (<http://www.bankrupt.centerr.ru/>) идентификационный номер торгов 0009121,

в присутствии ФИО (предъявлен паспорт <...> директора ООО «Защита бизнеса» – ФИО (Протокол № 4 внеочередного собрания участников ООО Защита бизнеса» от 09.02.2010г.); Конкурсного управляющего ОАО «Цветущие сады» - ФИО (Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-7405/2010, предъявлен паспорт),

**УСТАНОВИЛА:**

19.09.2014 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба М.С.В. (далее – Заявитель) на действия ООО «Защита бизнеса» (далее – Организатор торгов) при проведении открытых по составу участников и форме подачи предложений о цене повторных торгов в форме открытого аукциона на повышение начальной цены продажи имущества ОАО «Цветущие сады», проводимых на электронной торговой площадке ОАО «Центр реализации» (<http://www.bankrupt.centerr.ru/>) идентификационный номер торгов 0009121 (далее – Торги).

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов, Конкурсный управляющий ОАО «Цветущие сады» в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы Организатором торгов, не соблюдены требования пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности (банкротстве)), а именно информационное сообщение № 63030081234, опубликованное в газете «Коммерсантъ» от 26.07.2014г. № 130, не содержит информации об обременении реализуемого имущества договором аренды от 15.01.2015г. в пользу третьего лица – ООО «Цветущие сады». В обоснование своего довода ФИО представлена копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.04.2014г. № 01/012/2014-988.

ФИО при рассмотрении жалобы по существу доводы жалобы поддержаны в полном объеме, на основании изложенного Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов предписание об аннулировании Торгов.

Организатор торгов доводы жалобы ФИО не признает, считает их не обоснованными, просит признать жалобу необоснованной, Организатором торгов представлены письменные пояснения (вход. Самарского УФАС России от 26.09.2014г. № 6052-з).

Конкурсный управляющий ОАО «Цветущие сады» - Решухин К.Ю. доводы жалобы ФИО не признает, считает их не обоснованными, просит признать жалобу необоснованной, представил письменные возражения на жалобу ФИО (вход. Самарского УФАС России от 26.09.2014г. № 6053-з).

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. Пунктом 3 статьи 139 Закона о несостоятельности (банкротстве) определено, что продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 3 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) Закона о несостоятельности (банкротстве), с учетом особенностей, установленных данной статьей.

Пунктом 3 статьи 111 Закона о несостоятельности (банкротстве) предусмотрено, что продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежит, в том числе

недвижимое имущество.

В силу части 20 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) [порядок](#) проведения торгов в электронной форме утверждается регулирующим органом.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. N 54, утвержден Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок).

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о несостоятельности (банкротстве) для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о несостоятельности (банкротстве) (пункт 18 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве)).

Согласно информационному сообщению № 63030081234, опубликованному в газете «Коммерсантъ» 26.07.2014г. № 130 открытые по составу участников и форме подачи предложений о цене повторные торги в форме открытого аукциона на повышение начальной цены продажи имущества ОАО «Цветущие сады», проводятся с использованием электронной торговой площадки ОАО «Центр реализации» (<http://www.bankrupt.centerr.ru/>).

На электронной торговой площадке ОАО «Центр реализации» (<http://www.bankrupt.centerr.ru/>) размещено извещение о проведении открытых по составу участников и форме подачи предложений о цене повторных торгах в форме открытого аукциона на повышение начальной цены продажи имущества ОАО «Цветущие сады» (Извещение №. 0009121).

В соответствии с Извещением о проведении торгов № 0009121, предметом Торгов является заключение договора купли-продажи по Лоту №1 - Нежилое помещение 1 этаж: комнаты №1-3, площадью 11004,1 кв.м. (теплица), номер гос. регистрации 63-01-2/2001-29897.1 от 05.03.2002г. расположенное по адресу: г. Самара, Кировский район, Опытная станция по садоводству, б/н, 18 км.

Начальная цена продажи имущества – 25 852 223,70 рублей; шаг аукциона - 2 585 222,37 рублей (10% от начальной цены продажи имущества); размер задатка – 5 170 444,74 рублей (20% от начальной цены продажи имущества); дата и время начала приёма заявок на участие в Торгах - 26.07.2014 09 часов 00 минут; дата и время завершения приёма заявок на участие в Торгах - 01.09.2014 17 часов 00 минут; проведение Торгов - 03.09.2014 12:00.

**2.** В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о несостоятельности (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 вносится 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.

При проверке довода Заявителя о несоблюдении Организатором торгов требований пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), в части не указания в информационном сообщении № 63030081234, опубликованном в газете «Коммерсантъ» от 26.07.2014г. № 130, информации об обременении реализуемого имущества договором аренды от 15.01.2015г. в пользу третьего лица – ООО «Цветущие сады», Комиссия установила следующее.

Внешний управляющий в течение трех месяцев с даты введения внешнего управления вправе отказаться от исполнения договоров и иных сделок должника (пункт 1 статьи 102 Закона о несостоятельности (банкротстве)).

Согласно пункту 2 статьи 102 Закона о несостоятельности (банкротстве) отказ от исполнения договоров и иных сделок должника может быть заявлен только в

отношении сделок, не исполненных сторонами полностью или частично, если такие сделки препятствуют восстановлению платежеспособности должника или если исполнение должником таких сделок повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах.

Пунктом 3 статьи 102 Закона о несостоятельности (банкротстве) установлено, что в случаях, предусмотренных [пунктом 2](#) данной статьи, договор считается расторгнутым с даты получения всеми сторонами по такому договору заявления внешнего управляющего об отказе от исполнения договора.

17 ноября 2012 года Конкурсным управляющим ОАО «Цветущие сады» было направлено заявление в адрес ООО «Цветущие сады» об отказе от исполнения договора аренды от 15.01.2005г. б/н.

Согласно письменным пояснениям Конкурсного управляющего ОАО «Цветущие сады» вышеуказанное заявление 19 ноября 2012 года получено ООО «Цветущие сады».

Из статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) следует, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются за исключением случаев, установленных законом.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В силу положений пункта 3 (абзац 3) статьи 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий вправе заявлять отказ от исполнения договоров и иных сделок в порядке, установленном статьей 102 Закона о банкротстве.

Исходя из положений статьи 102 Закона о банкротстве, отказ от исполнения договоров и иных сделок может быть заявлен только в отношении сделок, не исполненных сторонами либо оставшихся неисполненными в соответствующей части, исполнение которой препятствует восстановлению платежеспособности должника или влечет для него убытки.

В рассматриваемом случае договор считается расторгнутым с даты получения всеми сторонами по такому договору заявления внешнего управляющего об отказе от исполнения договора.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором аренды (статья 622 ГК РФ).

Таким образом, договор аренды от 15.01.2005г. б/н. является расторгнутым 19.11.2012г. в порядке статьи 102 Закона о несостоятельности (банкротстве), правомерность расторжения Конкурсным управляющим ОАО «Цветущие сады» договора аренды от 15.01.2005г. б/н. в порядке, предусмотренном статьей 102 Закона о несостоятельности (банкротстве), подтверждается вступившим в законную силу судебным актом Федерального арбитражного суда Поволжского

округа от 20 марта 2014 года по делу № А55-9718/2013.

Следовательно, на момент опубликования в газете «Коммерсантъ» 26.07.2014г. № 130 информационного сообщения № 63030081234, реализуемое имущество ОАО «Цветущие сады» не было обременено договором аренды от 15.01.2005г. б/н.

Представленная ФИО копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.04.2014г. № 01/012/2014-988, не свидетельствует о том, что на момент опубликования информационного сообщения № 63030081234 в установленном законом порядке была осуществлена государственная регистрация ограничения права (обременения) в отношении реализуемого имущества ОАО «Цветущие сады».

Вместе с тем, Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 20 марта 2014 года по делу № А55-9718/2013 было размещено в составе извещения о проведении торгов № 0009121 в разделе «Документы» реестровый номер документа № 0325438, следовательно, все заинтересованные лица желающие принять участие в Торгах, в том числе и Заявитель, имели возможность ознакомления с указанным судебным актом.

Таким образом, сообщение № 63030081234 о проведении открытых по составу участников и форме подачи предложений о цене повторных торгов в форме открытого аукциона на повышение начальной цены продажи имущества ОАО «Цветущие сады», опубликованное в газете «Коммерсантъ» 26.07.2014г. № 130, содержит достаточные сведения о составе и характеристиках реализуемого имущества ОАО «Цветущие сады».

**3.** В соответствии с Протоколом о результатах проведения торгов от 03.09.2014г., Торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие в аукционе.

Каких либо действий, направленных на приобретение статуса участника Торгов, ФИО предпринято не было, заявка на участие в Торгах не подавалась. В адрес Организатора торгов от ФИО вопросов по разъяснению порядка проведения, организации Торгов не поступало.

С жалобой на действия Организатора торгов ФИО обратился в Самарское УФАС России 19.09.2014г., спустя 18 дней со дня окончания приема заявок на участие в Торгах.

При вышеизложенных обстоятельствах Комиссией не установлено фактов свидетельствующих о том, что в результате нарушения порядка организации и проведения Торгов могли быть ущемлены или нарушены права или законные интересы ФИО

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу М.С.В. необоснованной.

Члены Комиссии:

ФИО

ФИО

ФИО

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.