

РЕШЕНИЕ

Волгоград

Дело № 034/10/18.1-1118/2019

08 ноября 2019 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – комиссия) в составе:

В. А.П. - председателя комиссии, временно исполняющего обязанности заместителя руководителя Управления;

Ф. В.П. - члена комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля монополистической деятельности и торговли Управления;

Д. Е.С. - члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля монополистической деятельности и торговли Управления;

рассмотрев в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Фабус» (далее – заявитель) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. при организации и проведении открытых торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»: Лот № 1 - Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 447, 3 кв.м., этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, кад. № 34:34:040031:512, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3; право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов – завершение строительства административного здания, площадью 3191, 18 кв.м. расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3, с участием в заседании комиссии:

- представителя ООО «Фабус» В. Т.Б. (по доверенности от 06.11.2019 № 4);

- представителя К. А.А. К. С.И. (по доверенности от 12.07.2019 б/н);

- представителя АО «Райффайзенбанк» Е. Т.Ю. (по доверенности от 03.10.2019 № 005229.2019)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) 31.10.2019 вх. № 10436 поступила жалоба ООО «Фабус» на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. (ИНН ...; СНИЛС ...; член Ассоциации «МСО ПАУ») при организации и проведении открытых торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» в форме открытых электронных торгов на электронной площадке ЭТП «Российский аукционный дом», принадлежащего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» (ИНН 3444128801, ОГРН 1053444104416, адрес: 400131, Волгоград, ул. Комсомольская, 3), признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда

Волгоградской области от 14.01.2013 по делу № А12-15493/2011.

Объявление о торгах в ЕФРСБ № 4109098 размещено на официальном сайте 28.08.2019.

Жалоба принята к рассмотрению Волгоградским УФАС России (уведомление о поступлении жалобы, времени и месте её рассмотрения от 05.11.2019 исх. № 04-10/8225).

Из жалобы ООО «Фабус» следует, что нежилое помещение по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3 представляет собой действующий торговый центр ООО «Диамант на Комсомольской». Помещение торгового центра имеет трех собственников: ООО «Нижневолжскдорстрой», ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», ООО «Фабус». Здание торгового центра «Диамант на Комсомольской» располагается на земельном участке общей площадью 3 204 кв.м., кадастровый номер <...> :34:040031:9, расположенном по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3.

В жалобе указано, что право аренды на указанный земельный участок предоставлено по договору от 09.06.2012 № 10573, заключенному между администрацией Волгограда, ООО «Нижневолжскдорстрой» и ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд».

Таким образом, по мнению заявителя, сторонами договора аренды является лишь два из трех собственников нежилого помещения, расположенного по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3. ООО «Фабус» (третий собственник) стороной данного договора не является, поскольку приобрел право собственности на нежилое помещение, кадастровый номер <...> :34:040031:250, общей площадью 2127,1 кв.м., расположенное по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3 позднее даты заключения договора.

Заявитель полагает, что реализация конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» права аренды земельного участка площадью 3 191,18 кв.м., расположенного по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3, нарушает права равноценного добросовестного собственника нежилого помещения – ООО «Фабус».

Заявитель просит отменить указанные торги в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», обязать организатора торгов конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. аннулировать сообщение о проведении торгов от 28.09.2019 № 4109098.

Конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. представлены письменные возражения на жалобу. Организатор торгов полагает, что жалоба ООО «Фабус» является необоснованной.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия пришла к следующим выводам относительно обстоятельств дела.

1. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 или 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

2. Решением Арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-15493/2011 от 14.01.2013 ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев. Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 04.10.2016 по делу № А12-15493/2011 конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» утвержден К. А.А. (ИНН ..., СНИЛС ..., адрес для направления корреспонденции: ..., e-mail: ..., тел. 8 (8442) ..., член Ассоциации «МСО ПАУ» (119071, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 29, стр. 8; ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552).

ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» являлось собственником следующего имущества: нежилое помещение, имеющее кадастровый (или условный) номер <...> :34:040031:244, назначение: нежилое, площадью 15 506,3 кв.м., инвентарный номер/литер 001775/1001, этажность (этаж): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, доля в праве собственности 996/1000; право аренды на земельный участок, кадастровый номер <...> :34:040031:9, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, без указания соответствующей доли.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2014 по делу А12-15493/2011 был утвержден порядок, сроки, условия продажи имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», находящееся в залоге у ЗАО

«Райффайзенбанк», ООО «Энергопромстрой».

Определением суда от 25.04.2016 внесены изменения в утверждены судом порядок продажи имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», находящееся в залоге у ЗАО «Райффайзенбанк», ООО «Энергопромстрой», ООО «Стайлинг», в части состава и стоимости имущества, а именно: установил состав имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»: Лот № 1: нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 506,3 кв.м, этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, кад. № 34:34:040031:244, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3, общая долевая собственность: 996/1000; право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов - завершение строительства административного здания, площадью 5152 кв.м., расположенное по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3.

Также судом утверждена начальная цена продажи имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», находящееся в залоге у ЗАО «Райффайзенбанк», ООО «Энергопромстрой», ООО «Стайлинг»: нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 506,3 кв.м, этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3, общая долевая собственность: 996/1000; право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов - завершение строительства административного здания, площадью 5152 кв.м., расположенное по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3, в размере, равном восьмидесяти процентам рыночной стоимости имущества, определенной в отчете оценщика (1 033 261 000 руб.), в размере 826 608 800 руб.

Постановлением Арбитражного суда Волгоградской области от 28.07.2016 по делу № А12-15493/2011 вышеуказанное определение было оставлено без изменения.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 08.08.2017 суд внес изменения в утвержденный судом порядок продажи имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», находящееся в залоге у ЗАО «Райффайзенбанк», ООО «ДИА КОМС», ООО «Радуга», в части площади земельного участка, размером 3 191 кв.м., расположенного по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3 в удовлетворении остальной части заявлений отказано.

Постановлением Арбитражного суда Волгоградской области от 27.11.2017 по делу № А12-15493/2011 вышеуказанное определение было оставлено без изменения.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 17.05.2019 урегулированы последние разногласия по порядку реализации имущества должника посредством публичного предложения.

В силу ч. 1 ст. 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В виду наличия судебного акта по результатам рассмотрения спора в части разрешения разногласий, который вступает в силу немедленно, но может быть обжалован, конкурсный управляющий К. А.А. приступил к организации торгов

имущества должника посредством публичного предложения в соответствии с утвержденным судом порядком.

Кроме того, ООО «Фабус» не оспаривает тот факт, что оно не является стороной договора аренды земельного участка от 09.06.2012 № 10573 заключенному между администрацией Волгограда, ООО «Нижневолжскдорстрой» и ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», а также тот факт, что право аренды земельного участка по договору принадлежит исключительно ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» и ООО «Нижневолжскдорстрой».

Таким образом, реализация на торгах права аренды земельного участка общей площадью 3 204 кв.м., кадастровый номер <...> :34:040031:9, расположенного по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3 не может нарушить права ООО «Фабус», поскольку смена арендатора в договоре аренды земельного участка от 09.06.2012 № 10573 заключенному между администрацией Волгограда, ООО «Нижневолжскдорстрой» и ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», в котором ООО «Фабус» не участвует, не может отразиться на его правах.

Также необходимо отметить, что ООО «Фабус» не является участником торгов, не является лицом, участвующим в деле о банкротстве ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», не является стороной в договоре аренды земельного участка от 09.06.2012 № 10573 заключенному между администрацией Волгограда, ООО «Нижневолжскдорстрой» и ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», с момента начала торгов (2016 год) не заявляло о нарушении своих прав.

Следовательно, ООО «Фабус» не доказало, в чем состоит нарушение его прав на торгах по реализации права аренды земельного участка общей площадью 3 204 кв.м., кадастровый номер <...> :34:040031:9, расположенного по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3, а также не представило доказательств незаконности действий конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А.

Согласно п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве, устанавливающего последствия открытия конкурсного производства, с даты открытия в отношении должника указанной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на его имущество должника и иные ограничения на распоряжение имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решения суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений не допускается.

Цели конкурсного производства состоят в наиболее полном и своевременном удовлетворении требований кредиторов за счет реализации имущества должника.

В связи с техническими изменениями в идентификационных сведениях об объекте конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. было подано заявление о разрешении разногласий в Арбитражный суд Волгоградской области. Определением Арбитражного суда от 17.05.2019 суд разрешил разногласия, и внес в пункт 2 положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника посредством публичного предложения соответствующие изменения.

Данное Определение Арбитражного суда от 17.05.2019 суда являлось предметом рассмотрения в суде апелляционной инстанции и постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2019 было оставлено без изменения, а апелляционная жалоба без удовлетворения.

На основании изложенного, усматривается, что данный порядок реализации имущества с публичных торгов установлен в судебном порядке.

В соответствии со ст. 16 АПК РФ судебные акты являются обязательными к исполнению на всей территории Российской Федерации.

Доводы заявителя ООО «Фабус» сводятся к несогласию с судебными актами, что само по себе не может являться основанием для отмены торгов по указанным в жалобе доводам.

Таким образом, доводы, указанные подателем жалобы, комиссия Волгоградского УФАС России признаёт необоснованными.

Нарушений, не являющихся предметом обжалования, комиссией не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Фабус» на действия организатора торгов – конкурсного управляющего конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. (ИНН ...; СНИЛС ...; член Ассоциации «МСО ПАУ») при организации и проведении открытых торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» в форме открытых электронных торгов на электронной площадке ЭТП «Российский аукционный дом», принадлежащего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» (ИНН 3444128801, ОГРН 1053444104416, адрес: 400131, Волгоград, ул. Комсомольская, 3), в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»: Лот № 1 - Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 447,3 кв.м, этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, кад. № 34:34:040031:512, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская обл., Волгоград, ул. Комсомольская, 3; право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов – завершение строительства административного здания, площадью 3191,18 кв.м расположенное по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3, необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области