

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба Индивидуального предпринимателя Окулова .... (вх. 15236э от 21.08.2020г., 15232э от 21.08.2020г.) на действия Конкурсного управляющего ....и организатора торгов ООО «Солярис» при проведении открытого конкурса по реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» (№ извещения 5214488 на сайте [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru)).

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.02.2019 г. по делу №А45-10393/2017 должник - Общество с ограниченной ответственностью «Компания Холидей» (ОГРН 1045402463831, ИНН 5406277570, 630559, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Кольцово, 12 А) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 07.10.2019 г. по делу А45-10393/2017 конкурсным управляющим утвержден .... член Ассоциации арбитражных управляющих «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТОВ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036; 630132, г, Новосибирск, ул. Советская, 77в).

В целях исполнения решения суда и реализации имущества должника ООО «Компания Холидей» организатор торгов — ООО «Солярис», выставил на торги имущество должника:

Здание. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. .... Земельный участок. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, .... Залог - ООО «Грос Ритейл». Ограничения (обременения): Долгосрочный договор аренды с ООО «Элемент-Трейд». Срок аренды - 10 лет. Система видеонаблюдения, Система кондиционирования NeoclimaNS/NU-60BA8.

Извещение о проведение торгов/Объявление о торгах в ЕФРСБ №5214488 опубликовано 16.07.2020, опубликовано на сайте ЭТП <https://bankrot.cdtrf.ru/>; дата публикации в официальном издании 18.07.2020 г.; дата публикации в Едином Федеральном Реестре 16.07.2020 г.

Из сообщения о продаже следует, что заявки принимаются с 20.07.2020 09:00 по 21.08.2020 11:00.

...., принял решение участвовать в торгах должника ООО «Компания Холидей», из сообщения о продаже установлено, что объект торгов: Здание. Адрес: Кемеровская область, г. Новокузнецк, .... **обременён** долгосрочным договором аренды с ООО «Элемент-Трейд». **Срок аренды**- 10 лет, - данный договор не размещен организатором торгов в официальных изданиях, на сайте ЕФРСБ и ЭТП. Поскольку данное обременение существенно, не снимается в рамках процедуры банкротства, права и обязанности арендодателя переходят **в** полном объеме к новому собственнику, текст договора и условия по нему являются существенной информацией необходимой для принятия решения. Я запросил у организатора торгов для ознакомления соответствующий договор, обратившись к организатору торгов по указанному в сообщении номеру телефона, получил отказ «Договор не отправляем». После чего на адрес электронной почты указанный в сообщении о

продаже ....., 28.07.20 - 12:09 - письмо без ответа по настоящий момент, 04.05.2020 13.29, 05.08.2020 в 12.07 Мск был отправлен соответствующий запрос и получен ответ «Добрый день, договор на регистрации, информацию предоставим позже» - до сих пор договор не предоставлен. Неоднократные попытки связаться с конкурсным управляющим ....., организатором торгов ООО «Солярис» для получения договора аренды так же остались безрезультатны. 10.08.2020 Мною была подана жалоба в СРО «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТОВ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ» которая в настоящий момент еще не рассмотрена.

Согласно п.1 ст. 126 127 ФЗ РФ Сведения о финансовом состоянии должника прекращают относиться к сведениям, признанным конфиденциальными или составляющим коммерческую тайну.

Согласно п. 9 ст. 110 127 ФЗ РФ Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника, (абзац введен Федеральным законом от 23.06.2016 N 222-ФЗ). Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Целью проведения торгов является получение максимальной прибыли от реализации имущества, заявитель считает, действия организатора торгов **выраженные в непредоставлении информации о существенных обременениях, не позволяющих оценить риски и принять взвешенное решение о покупке, ограничивают права** участников, права заявителя, интересы Кредиторов, требования **ФЗ 127** и ограничивают конкуренцию на торгах.

Под конкурсным производством понимается процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов (ст. 2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", далее - Закон о банкротстве). Согласно п. 2 ст. 124 Закона о банкротстве конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев, при этом указанный срок может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле (но не более чем на шесть месяцев).

В соответствии с п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве с даты утверждения конкурсного управляющего последний осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия. Конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, установленных Законом о банкротстве, и обязан принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника

В арбитражной практике широко распространена позиция, согласно которой заключение на стадии конкурсного производства договора аренды со сроком действия, превышающим срок конкурсного производства (один год с учетом возможных продлений), препятствует эффективной реализации имущества должника, поскольку наличие обременения в виде аренды в отношении имущества

должника может негативно повлиять на его стоимость и круг потенциальных покупателей, а также на саму возможность реализации данного имущества (постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.12.2015 N Ф07- 2672/15, ФАС Поволжского округа от 20.03.2014 N Ф06-3760/13 по делу N А55- 9718/2013, ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.10.2013 N Ф02-4849/13 по делу N А78-9726/2011, АС Центрального округа от 10.12.2014 N Ф10-700/14 по делу N А08-5055/2013, Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2017 N 12АП-11050/16).

Кроме того, такая сделка может рассматриваться как противоречащая самой цели введения конкурсного производства - соразмерному удовлетворению требований кредиторов (ст. 2 Закона о банкротстве).

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, также подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ, информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53). На основании п. 6 ст. 131 ГК РФ порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество к основаниям отказа в регистрации этих прав устанавливаются Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ). Посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества регистрируется аренда как обременение (ч. 1 ст. 51, ч. 6 ст. 1 Закона N 218-ФЗ).

Заявитель считает, что действия конкурсного управляющего ... в виде заключения на стадии конкурсного производства, на этапе торгов, договора аренды со сроком действия — 10 лет, превышающим срок конкурсного производства (один год с учетом возможных продлений), препятствует эффективной реализации имущества должника, поскольку наличие обременения в виде аренды в отношении имущества должника негативно влияет на его стоимость и круг потенциальных покупателей, а также на саму возможность реализации данного имущества

Согласно ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. 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.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: [www.novosibirsk.fas.gov.ru](http://www.novosibirsk.fas.gov.ru).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, Конкурсному управляющему ... и организатору торгов ООО «Солярис» надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 28.08.2020 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, 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 направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **01.09.2020 года** в **10-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней. Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган **не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы**.

*Сообщаем, что в связи с необходимостью принятия мер по нераспространению*

*новой коронавирусной инфекции, личные приемы ограничены. Рассмотрение жалобы будет проходить по видеоконференции, для участия необходимо перейти по ссылке <http://vcs03fas.cloud.rt.ru/service/join/?confid=393091&confpass=5409>.*

Для участия в дистанционном рассмотрении жалобы необходимо направить доверенности представителей на адрес электронной почты Новосибирского УФАС России.

Примечание:

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях