

РЕШЕНИЕ № 329-Т/2016

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

14 ноября 2016 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Х.Р.Х. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Градиент» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении повторных торгов с открытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества должника ООО «Феникс» (извещение № 1297552 опубликовано на сайте www.bankrot.fedresurs.ru) в присутствии представителя Организатора торгов – Б.П. К. (приказ), представителя Заявителя – С.К.А. (Доверенность) и представителя ООО «Феникс» С.А.А. (Доверенность)

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Х.Р.Х. на действия организатора торгов – ООО «Градиент» при организации и проведении повторных торгов с открытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества должника ООО «Феникс» (извещение № 1297552 опубликовано на сайте www.bankrot.fedresurs.ru и № 138397 от 27.10.2016 на сайте ЕФРСБ).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 14.11.2016 в 12-00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы оспаривает действия Организатора торгов по размещению в извещениях о проведении указанных торгов недостоверной информации о предмете торгов, так как выставленное на торги имущество не подготовлено к продаже; в извещениях о торгах не было указано о существующих обременениях продаваемого имущества.

Также Заявитель указывает, что в документах, прикрепленных к сообщению о проведении торгов, имеется несоответствие сведений об участнике торгов. Так, в итоговом протоколе № 25/10-1/16 единственным участником названа О.В., а в протоколе № 25/10-2/16 о результатах проведения электронных торгов по продаже имущества должника ООО «Феникс» в рамках конкурсного производства по делу № А01-1761/2015 от 25.10.2016 единственным участником названа Л.Е.Е.

В связи с изложенным Заявитель просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов считает жалобу Заявителя необоснованной и указывает, что выполнил все требования законодательства при проведении торгов.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила следующее.

Организатор торгов в соответствии с Договором поручения от 19.04.2016г., Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Феникс» (далее Положение) и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ (далее – Закон) разместил информацию о торгах по продаже имущества должника ООО «Феникс»:

- Информация о торгах опубликована в газете «Коммерсантъ» № 172 (сообщение № 61030289278), в ЕФРСБ (сообщение № 1297552);

- Информация о торгах опубликована (17.09.2016 г. – газета «Коммерсантъ» и 16.09.2016 – на сайте ЕФРСБ) более чем за 30 дней до даты проведения торгов - 27.10.2016 с 16:00;

Срок приема заявок - 25 рабочих дней (начало подачи заявок - 20.09.2016 с 09:00, окончание - 25.10.2016 в 18:00);

Указан предмет торгов, место его расположения и условия ознакомления с ним: «Ознакомление с имуществом по адресу его нахождения в сроки согласованные с организатором торгов и конкурсным управляющим»;

К сообщению на сайте ЕФРСБ и к заявке на сайте электронной площадке прикреплены необходимые документы: Решение АС Республики Адыгея по делу № А01-1761/2015 от 28.10.2016г., копия Договора поручения от 19.04.2016г., Отчет об оценке, Положение о

порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Феникс», проект Договора о задатке, проект Договора купли-продажи.

На участие в торгах была подана только одна заявка на участие в торгах от гр. Л.Е.Е., **от лица которой** действовала гражданка О.В.О. на основании доверенности № 23АА6275813 от 20.10.2016г., которая соответствует всем требованиям, предъявляемым к аукционным заявкам.

Согласно Закону, и в соответствии с Положением, торги признаны несостоявшимися, Договор купли-продажи заключен с единственным участником торгов - гр. Л.Е.Е. по цене 873185,40 руб.

Из жалобы Заявителя следует, что 11.09.2015 года была произведена Государственная регистрация договора аренды земельного участка №90 от 17.08.2015 года в соответствии с которым Администрация муниципального образования "Город Адыгейск" предоставило ООО "Феникс" в аренду земельный участок с кадастровым номером 01:09:0103022:775 находящийся по адресу: Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Коммунистическая, 1А/1 для использования в целях строительства и эксплуатации штрафной стоянки, общей площадью 6442,0 кв. м. 21.12.2015 года Администрация муниципального образования "Город Адыгейск" и ООО "Феникс" заключили дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №90 от 17.08.2015 года которым в пункт 1.1 была изменена площадь земельного участка с 6442,0 кв. м. на 5444,0 кв. м.

03.02.2016 года управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея произведена регистрация договора уступки прав от 02.02.2016., которым ООО "Феникс" передало право аренды земельного участка с кадастровым номером 01:09:0103022:775 и площадью 5444 кв.м, местоположением (РФ, Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Коммунистическая, 1А/1) физическим лицам М.Т.Н., В.А.М., А.М.Р..

18.06.2016 конкурсным управляющим подано в Арбитражный суд Заявление о признании недействительно сделки (договора уступки прав от 02.02.2016) и применении последствий недействительности ничтожной сделки. Сведения о направлении в суд данного заявления были опубликованы 22.06.2016 года на сайте

<http://bankrot.fedresurs.ru/Messages.aspx> номер сообщения 1143765.

12.09.2016 года заявление рассмотрено Арбитражным судом. Определением Арбитражного суда республики Адыгея от 12.09.2016 года по делу №А01-1761/2015 признан недействительным договор уступки прав по договору аренды земельного участка от 02.02.2016 года заключенный между ООО "Феникс" и М.Т.Н., В.А.М., А.М.Р.. Данным судебным актом суд определил: применить последствия недействительности ничтожной сделки в виде обяания филиала Федеральной государственного бюджетного учреждения Федеральная кадастровая палата Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Адыгея аннулировать (погасить) запись по договору аренды от 02.02.2016 года и аннулировать (погасить) запись об обременении права аренды земельного участка площадью 5444 кв. м. с кадастровым номером 01:09:0103022:775, расположенного по адресу Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Коммунистическая, 1А/1 на землях населенных пунктов, предоставленного для строительства и эксплуатации штрафной стоянки в пользу М.Т.Н., В.А.М., А.М.Р..

Определение Арбитражного суда республики Адыгея от 12.09.2016 года по делу №А01-1761/2015 вступило в силу 23.09.2016 года.

Таким образом, в Едином Государственном Реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст. 12 ФЗ-122) (далее ЕГРП) с 03.02.2016 по 23.09.2016 года отсутствовала информация о том, что Обществу с ограниченной ответственностью "Феникс" принадлежит право аренды земельного участка с кадастровым номером 01:09:0103022:775 сроком до 17.06.2058г., площадью 5444 кв.м., местоположение: РФ, Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Коммунистическая, 1А/1.

Согласно выписке из ЕГРП от 11.11.2016 № 01/026/002/2016-384 земельный участок с кадастровым номером 01:09:0103022:775 имеет площадь 6442 кв.м. и на него 03.02.2016 зарегистрировано обременение в виде права аренды в пользу А.М.Р., В.А.М. и М.Т.Н. Однако на торги (лот № 1) выставлен земельный участок с кадастровым номером 01:09:0103022:775, площадью 5444 кв.м. и сведения об обременениях в извещении отсутствуют.

Вместе с тем, в соответствии с [пунктами 1, 5, 6 статьи 139](#) ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в течение месяца с даты окончания проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов (комитету кредиторов) на утверждение предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Начальная цена продажи выставяемого на торги имущества должника определяется независимым оценщиком, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным [законом](#).

Продажа предприятия, а также иного имущества должника осуществляется в порядке и на условиях, установленные [п. п. 3 - 8 ст. 110 и ст. 111](#) настоящего Федерального закона, с особенностями, предусмотренными [настоящей главой](#).

Исходя из смысла вышеуказанных норм, реализация имущества должника проводится конкурсным управляющим исключительно на основании, а также в порядке на условиях и в сроки, предусмотренных решениями собрания кредиторов (данный вывод согласуется с судебной практикой – постановление ФАС Центрального округа от 23.05.2011 по делу № А14-7144/2005, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.06.2007 № А11-995/2006-К1-4/44).

Согласно Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Феникс», утвержденному собранием кредиторов ООО «Феникс» 19.04.2016, в имущество, выставяемое на торги (Лот № 1) входит право аренды земельного участка, площадью 5 444 кв.м, с кадастровым номером 01:09:0103022:755, расположенный по адресу: Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Коммунистическая, 1А/1.

Таким образом, действия по реализации имущества должника, совершенные Организатором торгов, соответствовали порядку, утвержденному собранием кредиторов ООО «Феникс» 19.04.2016 и Определению Арбитражного суда республики Адыгея от 12.09.2016 года по делу №А01-1761/2015.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи 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 N 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.

Действия конкурсного управляющего, не инициировавшего своевременное внесение изменений в Единый государственный реестр

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не являются действиями, нарушающими порядок проведения торгов. Согласно части 1 статьи 20.4. Закона о банкротстве неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, возложенных на арбитражного управляющего в соответствии с настоящим Федеральным законом или федеральными стандартами, является основанием для отстранения арбитражным судом арбитражного управляющего от исполнения данных обязанностей по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также по требованию саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Х.Р.Х. на действия организатора торгов – ООО «Градиент» при организации и проведении повторных торгов с открытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества должника ООО «Феникс» (извещение № 1297552 опубликовано на сайте www.bankrot.fedresurs.ru), необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

О.И. Тимофеенко

Е.И. Азарова

О.А. Сафронова

А.А.
Оберемок

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения