

_____ № _____

Организатор торгов:

конкурсный управляющий

МУП «Вологдазеленстрой»

Шистеров Игорь Николаевич

тел.: 8 (8172) 54-62-89

e-mail: schisterov@gmail.com

Представитель Организатора торгов:

ООО «ЮА «Статус»

160019, г. Вологда,

ул. Чернышевского, 52, 2 этаж

e-mail: info@status35.ru

Заявитель:

ООО «ЮК «СтройКонсалт»

197110, г. Санкт-Петербург,

ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Н, оф. 20

тел.: 8 (921) 767-87-03

e-mail: torgistroykonsalt@mail.ru

Представитель Заявителя:

ИП Механиков Андрей Викторович

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-251/2019

29 апреля 2019 г.
Вологда

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Комиссия) в составе:

Ростиславова А.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области,

Сучков О.Н. – член Комиссии, начальник отдела Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области,

Козлов Д.С. – член Комиссии, старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок,

в присутствии представителей со стороны:

- Заявителя – Барыкина В.Г. (доверенность от 11.04.2018 № 8);
- Организатора торгов – Шумиловой Е.А. (доверенность от 01.11.2018 г.), Шистерова И.Н. (присутствовал на заседании Комиссии 24.04.2019 г.);
- ИП Механикова А.В. – Проскуряковой В.М. (доверенность от 17.04.2019);
- ООО «ЮА «Статус» – Шумиловой Е.А. (доверенность от 24.04.2019),

рассмотрев жалобу ООО «ЮК «СтройКонсалт» (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – конкурсного управляющего МУП «Вологдазеленстрой» Шистерова Игоря Николаевича при проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложения о цене, по продаже имущества МУП «Вологдазеленстрой» (далее – торги) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), с учетом положений Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве),

УСТАНОВИЛА:

10.04.2019 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) поступила жалоба от Заявителя на действия Организатора торгов при проведении торгов.

Организатором торгов было размещено сообщение в газете «Коммерсантъ» о проведении торгов в отношении имущества МУП «Вологдазеленстрой» (объявление № 77010172980 на стр. 79 №19(6499) от 02.02.2019 г.). Также информация о проведении торгов была размещена в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (сообщение № 3431025 от 30.01.2019 г.).

Срок подачи заявок на участие в торгах согласно извещению – с 04.02.2019 г. по 12.03.2019 г.

Дата проведения торгов – 14.03.2019 в 11 ч. 00 мин. на электронной торговой площадке: <http://lot-online.ru>, оператор торгов АО «Российский аукционный дом» (190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 5, ОГРН 1097847233351/ИНН 7838430413).

Информация о торгах размещена в газете «Коммерсантъ» (объявление № 77010172980 на стр. 79 №19(6499) от 02.02.2019 г.) и на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (сообщение № 3431025 от 30.01.2019 г.).

Информация о поступившей жалобе размещена на сайте Управления – www.vologda.fas.gov.ru/.

Протоколом о результатах торгов от 14.03.2019 победителем торгов по лоту № РАД-157409 признан ИП Мирзоев Эльман Исламович, предложивший цену 19 209 470,00 рублей. Данная информация была размещена в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (сообщение № 3577112 от 15.03.2019 г.).

Участником торгов, сделавшим предпоследнее предложение о цене, стало ООО «ЮК «СтройКонсалт» в лице агента ИП Механикова Андрея Викторовича (агентский договор от 11.03.2019 г.).

Агентский договор от 11.03.2019 г., заключенный ООО «ЮК «СтройКонсалт» и ИП Механиковым Андреем Викторовичем, прикреплен к электронной заявке ИП Механикова А.В. Оплату задатка за участие в торгах произвело непосредственно ООО «ЮК «СтройКонсалт». Принимая указанную заявку, Организатор торгов был осведомлен о том, что ИП Механиков А.В. действует в интересах принципала ООО «ЮК «СтройКонсалт» и покупателем имущества является ООО «ЮК «СтройКонсалт».

В жалобе Заявитель указывает на то обстоятельство, что на его адрес электронной почты поступило предложение заключить договор купли-продажи имущества, реализуемого на торгах, с адреса электронной почты ООО «ЮА «Статус» (info@status35.ru) без приложения проекта договора купли-продажи, в то время как в извещении указан иной адрес электронной почты Организатора торгов – schisterov@gmail.com.

Вместе с тем, Организатор торгов 03.04.2019 г. объявил повторные торги и уведомил Заявителя о невозможности заключить договор. По мнению Заявителя, данное обстоятельство нарушает его законные права и интересы.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Управления установлены следующие обстоятельства.

1. 02.04.2019 г. на электронную почту ИП Механикова А.В. было направлено предложение о заключении договора купли-продажи по лоту № 1 (РАД-

157409) с адреса электронной почты ООО «ЮА «Статус» – info@status35.ru без приложения проекта договора купли-продажи.

Согласно сообщению о торгах, размещенном в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и газете «Коммерсант», официальной электронной почтой Организатора торгов является **электронная почта конкурсного управляющего Шистерова И.Н.** (schisterov@gmail.com).

05.04.2019 Заявитель направил на электронную почту Организатора торгов (schisterov@gmail.com) письмо о даче пояснений о направлении в его адрес предложения о заключении договора купли-продажи. Одновременно Заявитель сообщил о готовности подписать договор купли-продажи с МУП «Вологдазеленстрой» по лоту №РАД-157409 после направления проекта договора купли-продажи в адрес Заявителя. Одновременно аналогичного содержания письмо направлено курьерской службой на почтовый адрес Организатора торгов.

08.04.2019 г. на электронную почту Заявителя с адреса электронной почты ООО «ЮА «Статус» был направлен скан письма за подписью Шистерова И.Н., в котором сообщалось о том, что время для ответа на предложение истекло, и имущество по лоту №РАД-157409 выставлено на повторные торги.

03.04.2019 г. Организатор торгов разместил объявление о проведении повторных торгов. Согласно части 16 статьи 110 Закона о банкротстве, а также пункта 15 Положения о порядке продажи имущества МУП «Вологдазеленстрой» договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. Заявитель получил предложение о заключении договора купли-продажи 02.04.2019, соответственно, Организатор торгов объявил о повторных торгах ранее установленного пятидневного срока. Объявив о проведении повторных торгов (извещение от 03.04.2019), Организатор торгов нарушил установленный законодательством порядок организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, данный довод Заявителя Комиссия Управления признала обоснованным.

2. Кроме того, было установлено, что Организатор торгов с адреса электронной почты ООО «ЮА «Статус» (info@status35.ru) 19.03.2019 г. направил в адрес победителя торгов – ИП Мирзоева Э.И. предложение о заключении договора с приложением проекта договора.

25.03.2019 г. Организатором торгов на адрес электронной почты ИП Мирзоева Э.И. было направлено письмо, содержащее напоминание о необходимости подписать договор. Ответ ИП Мирзоева Э.И. на данные письма не последовал. Согласно представленным в материалах жалобы документам, иными способами ИП Мирзоев Э.И. Организатором торгов не

уведомлялся.

В письменных пояснениях, поступивших в Управление 26.04.2019 г., ИП Мирзоев Э.И. указал, что письма Организатора торгов им получены не были, в связи с чем, 02.04.2019 г. он направил в адрес Организатора торгов письмо с просьбой выслать проект договора. Согласно пояснениям Мирзоева Э.И. данное письмо Организатор торгов получил 03.04.2019 г.

Организатор торгов представил подтверждение отправки 19.03.2019 г. с адреса электронной почты ООО «ЮА «Статус» ИП Мирзоеву Э.И. предложения о заключении договора с приложением проекта договора на почтовый адрес, указанный в заявке ИП Мирзоева Э.И. Таким образом, поскольку предложение о заключении договора поступило от ООО «ЮА «Статус», ИП Мирзоев Э.И. не мог достоверно определить, что данное письмо направлено от Организатора торгов.

Направление неустановленным лицом победителю торгов предложения заключить договор с приложением проекта такого договора с адреса электронной почты ООО «ЮА «Статус» (info@status35.ru), а также письма о невозможности заключить договор только 08.04.2019 г. противоречит требованиям части 16 статьи 110 Закона о банкротстве, а также пункта 15 Положения о порядке продажи имущества МУП «Вологдазеленстрой».

В соответствии с частью 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация. В ходе рассмотрения жалобы установлено, что ООО «ЮА «Статус» не является специализированной организацией, соответственно, не обладает полномочиями действовать от имени Организатора торгов, а равно Организатор торгов не мог использовать электронную почту ООО «ЮА «Статус» (info@status35.ru) в рамках процедуры торгов.

В настоящее время Заявитель обратился в Арбитражный суд Вологодской области. Определением Арбитражного суда Вологодской области от 19.04.2019 г. принята к производству жалоба ООО «ЮК «СтройКонсалт» на действия конкурсного управляющего МУП «Вологдазеленстрой» Шистерова И.Н. (дело № А13-15221/2013).

3. В дополнениях к жалобе от 23.04.2019 г. Заявитель указывает, что ему стало известно о наличии обременений в отношении имущества, являющегося предметом торгов. Об аналогичных обстоятельствах указано в письменных пояснениях победителя торгов – ИП Мирзоева Э.И., приобщенных к материалам настоящей жалобы.

Комиссия Управления установила, что в отношении имущества, являющегося предметом торгов, заключен договор аренды нежилого помещения № 18 от 01.05.2018 г. Срок действия данного договора – с 01.05.2018 г. до 07.08.2018 г.

Срок действия договора продлевался до 01.12.2018 г. (дополнительное соглашение к договору от 07.06.2018 г.)

В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 26.11.2018 г. срок действия договора продлен до реализации имущества должника на торгах. Однако ни договор аренды, ни дополнительное соглашение к договору аренды от 26.11.2018 г. не содержат условий (в том числе срока и порядка) по освобождению арендатором указанного имущества.

Общие правила организации и порядка проведения торгов установлены статьями 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение о проведении торгов должно содержать сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

Вместе с тем, в соответствии с частью 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов должен обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами. Кроме того, Заявитель и ИП Мирзоев Э.И. заявили о готовности приобрести имущество с учетом имеющегося обременения в виде аренды.

На основании принятого решения и в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления считает необходимым выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов (сообщение № 3636747 от 03.04.2019 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве), а также предписание о совершении действий по заключению договора купли-продажи в соответствии с требованиями части 16 статьи 110 Закона о банкротстве.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ЮК «СтройКонсалт» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов (сообщение № 3636747 от 03.04.2019 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве).
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий по заключению договора купли-продажи в

соответствии с требованиями части 16 статьи 110 Закона о банкротстве.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, уполномоченному на рассмотрение дел об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

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

Председатель комиссии

А.А. Ростиславова

Члены комиссии:

О.Н.
Сучков

Д.С. Козлов