

РЕШЕНИЕ № 19-11036-15/7

по жалобе ООО «Сатон Тех-Строй»

Резолютивная часть решения оглашена

09.02.2015 г.

г.

Самара

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: ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ООО «Сатон Тех-Строй» (далее – Заявитель) на действия конкурсного управляющего ООО «Русич» - ... (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ООО «Русич», проводимого на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» (...) по лоту № 3 (Нежилое помещение, общей площадью 14,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Самара, 5-я Просека, 97 Б, кадастровый (или условный) номер <...> :01:0638003:1480) (далее – Аукцион, Торги),

в присутствии ...,

УСТАНОВИЛА:

29.01.2015 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Сатон Тех-Строй» на действия конкурсного управляющего ... при проведении Аукциона.

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 в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы:

- Заявитель 22.01.2015 г. получил по электронной почте от Организатора торгов договор, датированный 19.01.2015 г.;

- в договоре от 19.01.2015 г. отсутствует пункт 1.4;

- в договоре от 19.01.2015 г. изменена редакция пункта 1.3, в указанном пункте изложены взаимоисключающие факты о предмете договора.

На основании изложенного, Заявитель просит признать предписание № 9-11036-15/7 от 19.01.2015 г. не выполненным; признать договор купли-продажи № 1 от

19.01.2015 г. не заключенным.

Конкурсным управляющим ООО «Русич» ... во исполнение уведомления (исх. № 63 от 06.02.2015 г.) представлены письменные возражения и документы, составленные в ходе организации и проведения Аукциона.

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

1. 15.11.2014 г. в газете «Коммерсант» № 207 было опубликовано сообщение № 63030086932 о проведении аукциона (на повышение цены) с открытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества ООО «Русич», признанного банкротом решением Арбитражного суда Самарской области от 09.12.2013 г. (Дело № А55-9253/2013), с привлечением оператора электронной площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» (bankruptcy.sberbank-ast.ru).

Сообщение о проведении Аукциона на электронной площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ» (bankruptcy.sberbank-ast.ru) размещено 13.11.2014 г.

Организатором торгов выступил конкурсный управляющий

В соответствии с сообщением о проведении Аукциона, предметом Торгов по лоту № 3 является нежилое помещение общей площадью 14,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Самара, 5-я Просека, 97 Б, кадастровый (или условный) номер <...> :01:0638003:1480.

В силу части 20 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) порядок проведения торгов в электронной форме утверждается регулирующим органом.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. № 54, утвержден Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок проведения открытых торгов).

Таким образом, при проведении Аукциона, Организатору торгов необходимо руководствоваться положениями Закона о банкротстве и Порядка проведения открытых торгов.

2. 19.01.2015 г. Комиссией Самарского УФАС России была рассмотрена жалоба ООО «Сатон Тех-Строй» на действия конкурсного управляющего ..., поступившая 12.01.2015 г.

По результатам рассмотрения жалобы Комиссией принято решение № 9-11036-15/7 о признании в действиях Организатора торгов нарушения части 16 статьи 110 Закона о банкротстве; конкурсному управляющему ... выдано предписание о

внесении изменений в проект договора купли-продажи имущества ООО «Русич» по лоту № 3 и направлении ООО «Сатон Тех-Строй» предложения о заключении договора купли-продажи по результатам Аукциона с приложением надлежащего проекта договора купли-продажи имущества ООО «Русич».

Как следует из материалов жалобы, 22.01.2015 г. конкурсным управляющим во исполнение предписания № 9-11036-15/7 Самарского УФАС России направлено предложение о заключении договора купли-продажи по результатам Аукциона с приложением проекта указанного договора.

3. Рассмотрев имеющиеся в материалах жалобы документы и сведения, Комиссия Самарского УФАС России пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях Организатора торгов нарушения порядка организации и проведения торгов, установленного Законом о банкротстве и Порядком проведения открытых торгов по следующим основаниям.

Направленный Организатором торгов проект договора датирован 19.01.2015 г., при этом направлен Организатором торгов в адрес Заявителя 22.01.2015 г.

Вместе с тем, указанное обстоятельство не может быть признано нарушающим права ООО «Сатон Тех-Строй», поскольку в силу части 16 статьи 110 Закона о банкротстве пятидневный срок для подписания договора исчисляется со дня получения указанного договора победителем торгов.

Комиссией установлено, что в проекте направленного Заявителю договора от 19.01.2015 г. отсутствует пункт 1.4 в следующей редакции: «Отчуждаемое нежилое здание принадлежит продавцу на праве собственности, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия <...> о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ___ сделана запись регистрации ___. Кадастровый или условный номер <...> ___.».

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, исключение указанного пункта из проекта договора обусловлено отсутствием в распоряжении конкурсного управляющего ... свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, являющийся предметом Аукциона по лоту № 3, что подтверждается определением Арбитражного суда Самарской области от 25.04.2014 г. по делу № А55-9253/2013 об обязанности ... (который являлся руководителем должника ООО «Русич») передать конкурсному управляющему ООО «Русич» ... бухгалтерскую и иную документацию на имущество ООО «Русич».

При этом, указание в договоре купли-продажи недвижимого имущества реквизитов свидетельства о государственной регистрации объекта недвижимого имущества не является обязательным в силу действующего законодательства.

Согласно пункту 1.3 договора от 19.01.2015 г., Продавец гарантирует Покупателю,

что до совершения договора купли-продажи недвижимого имущества, указанного в п.1.1. никому другому не продано, в судебном споре не состоит и свободно от любых прав третьих лиц. Отчуждаемый объект находится в залоге у ООО «СБК Уран» на основании договоров ипотеки № 116 от 05.07.2012 г., № 75 от 18.03.2013 г., № 89 от 20.05.2013 г. и договора уступки прав (требований) №1/24-13 от 24.12.2013 г.

Заявителем в ходе заседания Комиссии представлена выписка из ЕГРЮЛ от 29.01.2015 г. № 63/001/902/2015-3807 на объект недвижимого имущества, являющегося предметом Аукциона по лоту № 3, содержащая сведения о наличии ограничений (обременений) права на указанный объект.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, залог прекращается в случае реализации (продажи) заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, а также в случае, если его реализация оказалась невозможной.

В силу части 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, в том числе снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

Поскольку с открытием конкурсного производства залоговые правоотношения не прекращаются, факт признания должника банкротом не может приводить к погашению записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также записи о залоге бездокументарных ценных бумаг в системе ведения учета владельцев указанных бумаг (пункт 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 58).

В соответствии с пунктом 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, абзацу 6 пункта 5 статьи 18.1. Закона о банкротстве.

Таким образом, довод ООО «Сатон Тех-Строй» о наличии в договоре купли-продажи от 19.01.2015 г. взаимоисключающих фактов о предмете договора не нашел своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы.

4. Согласно части 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

В соответствии с частью 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Таким образом, порядок урегулирования возражений по договору установлен законодательно.

Как следует из материалов жалобы, Заявитель не воспользовался своими правами на подписание договора купли-продажи недвижимости с составлением протокола разногласий к такому договору, предусмотренными гражданским законодательством.

При указанных обстоятельствах, в рассматриваемых действиях Организатора торгов отсутствует нарушение порядка организации и проведения торгов, установленного Законом о банкротстве и Порядком проведения открытых торгов.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Сатон Тех-Строй» необоснованной.

Члены Комиссии:

...

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