

Решение № 05-04.1/67-14

о признании жалобы обоснованной

2 сентября 2014 г.

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

В.А. Кабаненко - заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

Ю.В. Стоговой - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

Е.В. Смитиенко - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

в отсутствие Г.В. Лаптевой - начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии; А.В. Ланбиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии; Д.А. Бакатиной - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее - Заявитель) на действия общества с ограниченной ответственностью «Экспертцентр» (далее - ООО «Экспертцентр») и арбитражного управляющего <...> (далее - арбитражный управляющий <...>) по проведению торгов по продаже имущества закрытого акционерного общества «Омский Мостоотряд № 63» (далее - ЗАО «Омский Мостоотряд № 63», должник) в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене, по лоту № 1 (объявление о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125) (далее - торги № 78030090728),

при участии Заявителя - <...> (личность удостоверена паспортом) и его представителя <...> (на основании устного ходатайства, заявленного на заседании Комиссии 02.09.2014; личность удостоверена паспортом);

от арбитражного управляющего <...>:

<...> (доверенность от 21.07.2014 без номера, личность удостоверена паспортом);

<...> (доверенность от 21.07.2014 без номера, личность удостоверена паспортом),

в отсутствие представителей ООО «Экспертцентр» (далее также Организатор торгов), надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы Заявителя,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. от 22.08.2014 № 9021) на действия ООО «Экспертцентр» и арбитражного управляющего <...> по проведению торгов № 78030090728 по лоту № 1.

Заявитель считает, что в ходе проведения торгов № 78030090728 по лоту № 1 ООО «Экспертцентр» и арбитражным управляющим <...> допущены следующие нарушения действующего законодательства, регламентирующего порядок организации и проведения торгов по продаже имущества организации, признанной несостоятельной (банкротом), а именно:

1.1. Нарушение требований, определяющих форму проведения торгов.

Так, в соответствии с пунктом 4 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Согласно пунктам 4-6 статьи 132 Закона о банкротстве продажа социально значимых объектов, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иных объектов, предусмотренных действующим законодательством, должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса.

Исходя из содержания объявления о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125, на торги № 78030090728 выставлено, в том числе, следующее имущество должника: общежитие - двухэтажное кирпичное здание, площадью 1240,10 кв. м, по адресу: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63, литера Л, кадастровым (условным) № 55-00-81483; сети канализации.

По мнению Заявителя, данное имущество должника относится к социально значимым объектам и объектам коммунальной инфраструктуры, реализация которых возможна исключительно путем проведения торгов в форме конкурса.

<...> считает, что наличие указанных объектов в составе подлежащего продаже имущества (лот № 1) исключает возможность проведения торгов в форме аукциона, поскольку продажа подобного имущества возможна только путем проведения конкурса. В силу указанных обстоятельств ООО «Экспертцентр», проводя продажу социально значимых объектов, а также объектов коммунальной инфраструктуры на аукционе, допускает существенное нарушение норм действующего законодательства.

1.2. Нарушение требований, регламентирующих порядок доведения информации о торгах до неопределенного круга потенциальных покупателей имущества должника.

Так, статья 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) устанавливает в качестве общего правила обязанность организатора торгов известить о проведении торгов не менее чем за тридцать дней до их проведения. При этом извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения.

По смыслу названной статьи опубликование информационного сообщения о продаже имущества является стадией организации торгов, то есть выступает элементом порядка их проведения (пункт 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства»). Пунктом 3 названного информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации определено, что отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных статьей 448 ГК РФ, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания их недействительными.

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве арбитражный управляющий/организатор торгов обязан опубликовать не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и в печатном органе по месту нахождения должника.

При этом в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона (пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве).

По мнению Заявителя, объявление о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 не позволяет с бесспорностью идентифицировать объект торгов № 78030090728. В данном объявлении арбитражным управляющим/организатором торгов не указаны характеристики продаваемого имущества, а также информация относительно обременений, имеющих к продаже объектов.

Так, в состав лота №1 входит земельный участок с кадастровым номером 55:36:10 08 01:3169 (база).

Согласно сведениям, содержащимся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также ЕГРП), на указанный земельный участок наложены обременения в виде ареста, которые не отражены в объявлении о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125, но вместе с тем исключают возможность продажи данного земельного участка.

Неполная информация о предмете торгов не обеспечивает конкуренцию среди покупателей имущества должника и уменьшает возможность их участия в торгах. Недостаточность сведений о продаваемом имуществе в объявлении о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах № 78030090728 и влияет на формирование цены, по которой данное имущество будет реализовываться.

1.3. В дополнение к вышеизложенному Заявитель отметил, что 14.08.2014 в ходе ознакомления с имуществом по адресу: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63, ему частично была представлена для осмотра техника, перечисленная в объявлении о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125. При этом какие-либо правоустанавливающие документы на указанную технику ему не были представлены по причине их нахождения у арбитражного управляющего <...> (г. Санкт-Петербург).

На заседании Комиссии 02.09.2014 Заявитель и его представитель поддержали доводы жалобы в полном объеме.

2. Представители арбитражного управляющего <...> на заседании Комиссии 01.09.2014, 02.09.2014 (после объявленного технического перерыва) с доводами жалобы <...> не согласились, возражали против их удовлетворения, отметили следующее.

2.1. Доводы Заявителя о неправомерности реализации сетей канализации и общежития - двухэтажного кирпичного здания (условный № 55-00-81483) путем проведения аукциона безосновательны.

Согласно положениям пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с пунктами 4-6 статьи 132 Закона о банкротстве социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном статьей 110 Закона о банкротстве.

В случае продажи объектов коммунальной инфраструктуры к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг).

Реализация имущества должника производится в соответствии с нормами Закона о банкротстве, который не дает определения социально значимых объектов и объектов коммунальной инфраструктуры.

Заявителем доказательств отнесения реализуемого общежития к объектам социального назначения не представлено, равно как не представлено доказательств отнесения сетей канализации к объектам коммунальной инфраструктуры, подлежащим реализации исключительно путем конкурса.

Реализуемые сети канализации являются обособленным объектом, располагающимся на территории предприятия ЗАО «Омский Мостоотряд № 63», и не являются частью канализационных сетей города, осуществляющих коммунальные функции. Данные сети канализации были построены исключительно с целью осуществления потребностей предприятия в водоотведении. В настоящее время в виду нахождения ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» в процедуре конкурсного производства и невозможности должника отвечать в полном объеме по своим обязательствам данный объект находится в неработоспособном состоянии и не является объектом коммунального хозяйства.

2.2. Доводы Заявителя об отсутствии в информационном сообщении информации о наличии обременений реализуемого земельного участка с кадастровым номером 55:36:100801:3169 не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

В информационном сообщении, опубликованном в официальных печатных

изданиях, размещена полная информация о реализуемом земельном участке с кадастровым номером 55:36:100801:3169.

Заявитель, указывая на наличие в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:100801:3169 обременений в виде ареста, ссылается на данные, полученные из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако согласно информации, содержащейся в выписке из ЕГРП по состоянию на 02.09.2013 на странице 6 (получена непосредственно после введения процедуры конкурсного производства), каких-либо обременений в отношении земельного участка с кадастровым номером № 55:36:100801:3169 не зарегистрировано.

Одним из последствий открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства в соответствии с нормами пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве является то, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства 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.

Следовательно, любое имущество должника, реализуемое в рамках процедуры конкурсного производства, является свободным от обременений в виде ареста.

Арбитражный управляющий <...> считает, что Заявитель злоупотребляет своими гражданскими процессуальными правами, обращаясь с данной жалобой в Омское УФАС России, поскольку не предоставляет доказательств, на основании которых им сделаны соответствующие выводы о нарушении процедуры проведения торгов.

Действия <...>, по мнению арбитражного управляющего <...>, направлены на намеренный срыв проведения торгов № 78030090728 по лоту № 1 и затягиванию процедуры конкурсного производства, поэтому они должны быть квалифицированы Омским УФАС России по статье 10 ГК РФ, как совершаемые с явным злоупотреблением правом. При этом законные интересы <...> в ходе процедуры проведения торгов № 78030090728 по лоту № 1 не нарушены.

2.3. Дополнительно арбитражный управляющий <...> пояснил (вх. Омского УФАС России от 02.09.2014 № 9438).

2.3.1. Право собственности на реализуемое общежитие - двухэтажное кирпичное здание площадью 1240,10 кв. м, по адресу: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63, литера Л, кадастровый (условный) № 55-00-81483 принадлежит должнику на праве собственности, что подтверждается ранее представленной выпиской из ЕГРП от 02.09.2013, а также свидетельством серии 55АА № 553750 от 30.09.2003.

2.3.2. Реализуемые сети канализации не являются объектом недвижимого имущества, следовательно, право собственности на них не подлежит регистрации в установленном законодательством порядке в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Документация, на основании которой ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» были приобретены (построены) сети канализации, конкурсному управляющему передана не была по причине злостного уклонения бывшего руководителя должника <...> от передачи документации и имущества конкурсному управляющему. Конкурсным управляющим предприняты все возможные действия для принудительного истребования необходимой документации.

В связи с неисполнением бывшим руководителем ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» <...> обязанности по передаче имущества конкурсному управляющему последний обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением об истребовании документов, товарно-материальных ценностей.

Определением Арбитражного суда Омской области от 16.01.2014 по делу № А46-31822/2012 удовлетворено заявление конкурсного управляющего об истребовании с <...> документации и материальных ценностей, принадлежащих ЗАО «Омский Мостоотряд № 63».

Добровольно определение суда <...> не исполнено, конкурсный управляющий обратился в службу судебных приставов по г. Омску с заявлением о принудительном исполнении судебного акта на основании исполнительного листа, выданного Арбитражным судом Омской области.

Постановлением судебного пристава-исполнителя <...> от 03.02.2014 было возбуждено исполнительное производство № 4385/14/01/55.

До настоящего момента судебный акт об истребовании не исполнен, документация конкурсному управляющему не передана, следовательно, не может быть представлена в Омское УФАС России.

При этом сети канализации предназначены исключительно для обслуживания нужд предприятия, поскольку они располагаются на территории предприятия должника, не имеют прямого соединения с реализуемым общежитием и находятся в неработоспособном состоянии.

Реализуемые сети присоединяются к общегородским канализационным сетям, но не являются частью городского коммунального хозяйства, поскольку через данные сети не проходят какие-либо сточные воды, сливаемые иными лицами, нежели ЗАО «Омский Мостоотряд № 63».

2.3.3. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером № 55:36:100801:3169 подтверждается ранее представленной выпиской из ЕГРП от 02.09.2013, а также свидетельством серии № 55АА № 695594 от 26.09.2012.

Данный земельный участок на дату проведения торгов № 78030090728 по лоту № 1 был свободен от обременений, в том числе в виде ареста, в силу прямой императивной нормы, изложенной в пункте 1 статьи 126 Закона о банкротстве.

02.09.2013 непосредственно после введения процедуры конкурсного производства арбитражным управляющим <...> была получена выписка, подтверждающая отсутствие обременений на реализуемый земельный участок, в том числе в виде ареста. Наложение новых арестов в процедуре конкурсного производства не допускается, является противозаконным.

2.3.4. В объявлении № 78030090728, опубликованном в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125, указано, что ознакомиться с имуществом, выставленным на торги № 78030090728 по лоту № 1, можно по месту его нахождения: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63, в рабочие дни с 10:00 до 17:00, предварительно записавшись по телефону 8-9136-239-305.

По мнению арбитражного управляющего <...>, Заявителем не представлено доказательств наличия обременения имущества, выставленного на торги № 78030090728 по лоту № 1, принадлежности реализуемого имущества к объектам коммунальной инфраструктуры, следовательно, доводы жалобы <...> являются необоснованными и подлежащими отклонению.

3. Представители ООО «Экспертцентр», надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы Заявителя, на рассмотрение жалобы не явились.

ООО «Экспертцентр», как Организатором торгов, представлены (вх. Омского УФАС России от 01.09.2014 № 9335э) письменные возражения на жалобу <...> следующего содержания.

<...> не является заинтересованным лицом по отношению к обжалуемым торгам № 78030090728 по лоту № 1, так как он не подал заявку на участие в них, задаток не оплатил.

23.08.2014 ООО «Экспертцентр» составило протокол об определении участников торгов, в котором зафиксировало, что на участие в торгах № 78030090728 по лоту № 1 не было подано ни одной заявки.

Аннулирование торгов № 78030090728 по лоту № 1 при отсутствии поданных заявок (прием заявок прекращен 23.08.2014) приведет к затягиванию процедуры конкурсного производства, уменьшению конкурсной массы и причинению убытков конкурсным кредиторам, так как на проведение новых торгов потребуются дополнительные расходы на оплату публикаций, услуг оператора электронной площадки и, как следствие, к увеличению расходов по выплате вознаграждения конкурсному управляющему. Так как на участие в торгах № 78030090728 по лоту № 1 не было подано заявок, информация о них размещалась длительное время, то возможность появления претендентов, способных заплатить указанную цену, да еще выполнить условия конкурса, является гипотетической.

4. В соответствии с уведомлениями Омского УФАС России от 25.08.2014 № 05-7689э, от 01.09.2014 № 05-7982э арбитражным управляющим <...> представлены копии:

- Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника - ЗАО «Омский Мостоотряд № 63», не находящегося в залоге, утвержденного Собранием кредиторов ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» 21.05.2014 и согласованного с конкурсным управляющим <...> 21.05.2014 (далее - Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника);

- объявления о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от

19.07.2014 № 125;

- свидетельства о государственной регистрации права серии № 55АА № 695594 от 26.09.2012;

- свидетельства о государственной регистрации права серии 55АА № 553750 от 30.09.2003;

- выписки из ЕГРП от 02.09.2013 № 01/067/2013-4712;

- договора купли-продажи имущества от 01.11.2009 № 3/09, заключенного между ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» и закрытым акционерным обществом «ЦНКД «Конвера-Т» (далее - ЗАО «ЦНКД «Конвера-Т»), с приложениями.

В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 25.08.2014 № 05-7689э ООО «Экспертцентр» представило копию протокола об определении участников торгов от 23.08.2014.

Из представленных арбитражным управляющим <...>, ООО «Экспертцентр» материалов Комиссией установлено, что 19.07.2014 в газете «Коммерсантъ» № 125 было опубликовано объявление о несостоятельности № 78030090728 следующего содержания:

Организатор торгов ООО «ЭКСПЕРТЦЕНТР» (ИНН/ КПП 7728788090/ 772801001), почтовый адрес: 117574, г. Москва, ул. Вильнюсская, д. 13, адрес электронной почты: ekspertcentr.moskva@mail.ru, номер контактного телефона: (812) 24214575, действующий на основании договора поручения, сообщает о проведении торгов по продаже имущества ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» (646900, Омская область, Калачинский район, город Калачинск, улица Заводская, дом 5, ОГРН 1025501597770; ИНН 5516009797; КПП 551501001, дело о банкротстве № А46-31822/2012, находящееся в производстве Арбитражного суда Омской области, решение о признании должника банкротом от 29.07.2013, конкурсный управляющий - <...>, ОГРНИП 310784715300120, ИНН 471705215845, СНИЛС 130-988-560 85, член НП СРО АУ «МЦПУ», 129085, г. Москва, проспект Мира, д. 101-В, ИНН 7743069037, ОГРН 1027743016652, запись о государственной регистрации № 011) в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене:

Лот №1 - Автобус ASIA COMBI. №К 479 СХ 55, Автокран МА3-503 КС-3562, 10 т, №К 784 ЕЕ, Автомобиль ЗИЛ-131 НА (МШТС - 2АМ), №К 769 ЕЕ, Автомобиль ЗИЛ-157 К, №К 435 ВС, Автомобиль Урал-375 ЕМ, №К 748 ЕЕ, Автосамосвал ЗИЛ ММЗ-45050, №К 768 ЕЕ, Бетонорастворосмесит. установка (МБСУ-60.2), Бурильная установка БГ-14, Вагон-бытовка, Дизель-молот МСДТ1-2500-01 (СП-77А), Дымосос ДН-10 Лев БД, Контрольно-кассовая машина Элвис-Микро-К, Котел электрический ЭПЗ-100И2 (Терморегулятор РТ-10), Кран (козловой самоходный, элект.), К - 451М, Кран козловой, Кран КС-4361 А №11-66 ОН, Кран-перегрузчик электрический (г/п 20 т), Молот ковочный МП - 4129, Молот сваебойный МСДТ1-1800-01 (СП76А), Навесное бурильное оборудование на СП-49Д, Полуприцеп ОДАЗ-9370, №АЕ 8872, Прицеп ГKB-8360, №АЕ 8880, Прицеп - тяжеловоз ПТ-75 №59-49, Прицеп МА3-5242, №АЕ 8877, Сети канализации, Станок вертикальный фрезерный РЦ - 2-250, Станок для гибки арматуры МГА, Станок для резки арматуры Н1226Г, Станок поперечно-строгальный, Станок радиально-сверлильный, Станок токарно-винторезный (2 шт.), Тепловоз ТГМ-23Б, Экскаватор ЭО - 3323 А, №11-69, Автобетоносмеситель 580711

(АБС-7) на шасси КамАЗ№М736, Автобус SSANG YONG OM-401, Автокран Камаз-53213 КС-4572, 16 т, №К 782 ЕЕ, Автокран Краз-257 «К», №К 781 ЕЕ, Автокран НК-750 КАТО, г/п 75, Автомобиль ГАЗ 2217 Баргузин, Автомобиль ЗИЛ-431410, №А274 МН, Автомобиль ИЖ-2717-230-24, Автомобиль КАМАЗ-5410, №К 710 ЕЕ, Автомобиль МАЗ-5551-023, Автомобиль Ренж Ровер, Автомобиль УАЗ-3962, №К 765 ЕЕ, Автосамосвал Камаз-5511, №К 713 ЕЕ, Автосамосвал МАЗ 500, Вагон Ахтуба СКТ-1 раздев.-суш. 3*9, Вагон Ахтуба СКТ-1 раздев.-суш 3*9, Вагон-бытовка, Вагон-бытовка, Кран КС-50-42 Козловой 50 т, Кран УМК-2, Полуприцеп Шмит, Понтон - 7 шт., Тепловоз ТГМ-4А, Трактор Беларус-920 + отвал. нав-е оборудование, Экскаватор ЭО 2621 03 МТЗ-82, Электромеханический станок для гибки арматуры СГА, *Общежитие - двухэтажное кирпичное здание, площадь 1240,10 кв. м, адрес: г. Омск, ул. Мостоотряд, 53, Литера Л, кадастровый (условный) № 55-00-81483, Земельный участок кадастровый № 55:36:10 08 01:3169 (база).*

Начальная цена по Лоту №1 - 26 268 434,07 руб.

Величина задатка - 5 253 686 81 руб.

Шаг торгов - 1 313 421,70 руб.

Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах, соответствующую требованиям, установленным Законом о банкротстве, а также указанным в сообщении о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа, документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

Заявки на участие в торгах представляются оператору электронной площадки - ООО «ТЕНДЕР ГАРАНТ» на сайте: www.tendergarant.com в сети «Интернет» с 00:00 часов 20.07.2014 до 00:00 часов 23.08.2014. *Ознакомиться с имуществом, выставленным на торги, можно по месту его нахождения: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63Ю в рабочие дни с 10:00 до 17:00, предварительно записавшись по телефону 8-9136-239-305.*

Дата и время торгов: 29.08.2014 в 17:00

Дата, время и место подведения результатов торгов: 29.08.2014 в течение двух часов после окончания торгов на сайте в сети «Интернет» электронной площадки - ООО «ТЕНДЕР ГАРАНТ» - www.tendergarant.com.

Победителем открытых торгов в форме аукциона признается участник торгов, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа последней. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

Как следует из представленной ООО «Экспертцентр» копии протокола об определении участников торгов от 23.08.2014, на участие в торгах № 78030090728 по

лоту № 1 не было подано ни одной заявки.

5. Рассмотрев жалобу <...>, представленные арбитражным управляющим <...>, ООО «Экспертцентр» материалы, заслушав Заявителя и его представителя, а также представителей арбитражного управляющего <...>, Комиссия признала жалобу обоснованной в части, исходя из следующего.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Также полномочия антимонопольного органа по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов установлены пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В данном случае вышеназванный порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов подлежит применению в силу того, что конкурсный управляющий обязан реализовать имущество должника на торгах, как это предписано Законом о банкротстве.

При этом Закон о защите конкуренции не содержит исключений для случаев, когда торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляются по процедурам, установленным Законом о банкротстве.

Поскольку федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган с жалобой на действия (бездействие) организатора торгов при проведении торгов, а также установлен порядок рассмотрения таких жалоб, жалоба <...> (вх. от 22.08.2014 № 9021) на действия ООО «Экспертцентр», арбитражного управляющего <...> правомерно принята Омским УФАС России к рассмотрению (вышеизложенные выводы основаны также и на судебной практике (Определение ВАС от 03.03.2014 № ВАС-17974/13).

При этом в силу части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов 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.

Проанализировав доводы жалобы <...>, Комиссия считает необходимым отметить следующее.

5.1. Относительно отнесения реализуемого на торгах № 78030090728 по лоту № 1 общежития - двухэтажного кирпичного здания, площадью 1240,10 кв. м, по адресу: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63, литера Л, кадастровым (условным) № 55-00-81483, к социально значимым объектам, реализация которых возможна исключительно путем проведения торгов в форме конкурса.

Как отмечалось ранее, на основании пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

В силу пункта 3 статьи 110 Закона о банкротстве при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Согласно пункту 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с пунктом 4 статьи 132 Закона о банкротстве социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном статьей 110 Закона о банкротстве.

При этом в Законе о банкротстве не даются определения социально значимых объектов и объектов коммунальной инфраструктуры.

Вместе с тем, из содержания пункта 6 статьи 129 Закона о банкротстве можно сделать вывод, что к социально значимым объектам законодатель отнес объекты, используемые для обеспечения деятельности дошкольных образовательных организаций, других образовательных организаций, лечебно-профилактических

учреждений, объекты, используемые для организации доврачебной помощи, скорой и неотложной амбулаторно-поликлинической, стационарной медицинской помощи, *объекты коммунальной инфраструктуры*, относящиеся к системам жизнеобеспечения, в том числе *объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов*, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий.

Исходя из вышеизложенного, реализуемое на торгах № 78030090728 по лоту № 1 общежитие - двухэтажное кирпичное здание, площадью 1240,10 кв. м, по адресу: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63, литера Л, кадастровым (условным) № 55-00-81483, принадлежащее должнику на праве собственности (что подтверждается свидетельством серии 55АА № 553750 от 30.09.2003), отнести к социально значимым объектам в понятии Закона о банкротстве, реализация которых возможна исключительно путем проведения торгов в форме конкурса, по мнению Комиссии, не представляется возможным.

В связи с чем жалобу <...> (вх. от 22.08.2014 № 9021) в указанной части Комиссия признает необоснованной.

5.2. Относительно отнесения реализуемых на торгах № 78030090728 по лоту № 1 сетей канализации к социально значимым объектам и объектам коммунальной инфраструктуры, реализация которых возможна исключительно путем проведения торгов в форме конкурса.

Как отмечалось ранее, из содержания пункта 6 статьи 129 Закона о банкротстве можно сделать вывод, что к *социально значимым объектам* относятся *объекты коммунальной инфраструктуры, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов*.

В соответствии с пунктом 4 статьи 132 Закона о банкротстве социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном статьей 110 Закона о банкротстве.

Также в пункте 4 статьи 132 предусмотрено, что *обязательными условиями конкурса* по продаже указанных объектов являются обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование указанных объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств. *В случае продажи объектов коммунальной инфраструктуры к обязательным условиям конкурса* относятся также обязательства покупателей предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять

указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг).

Из содержания вышеупомянутых норм можно сделать вывод, что сети канализации, реализуемые на торгах № 78030090728 по лоту № 1, относятся к социально значимым объектам, объектам коммунальной инфраструктуры, реализация которых возможна исключительно путем проведения торгов в форме конкурса.

Доказательства того, что указанные в объявлении о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 сети канализации нельзя отнести к таким объектам, в материалах дела № 05-04.1/67-14 отсутствуют.

Доводы арбитражного управляющего <...> о том, что сети канализации предназначены исключительно для обслуживания нужд ЗАО «Омский Мостоотряд № 63», располагаются на территории предприятия должника, не имеют прямого соединения с реализуемым общежитием, находятся в неработоспособном состоянии и не являются частью городского коммунального хозяйства, поскольку через данные сети не проходят какие-либо сточные воды, сливаемые иными лицами, нежели ЗАО «Омский Мостоотряд № 63», не подтверждены документально.

По мнению Комиссии, наличие указанных объектов (сетей канализации) в составе подлежащего продаже на торгах № 78030090728 по лоту № 1 имущества исключает возможность проведения торгов в форме аукциона, поскольку, как указывалось выше, продажа подобного имущества возможна только путем проведения конкурса, что является существенным нарушением норм действующего законодательства.

В связи с чем Комиссия приходит к выводу, что жалоба <...> (вх. от 22.08.2014 № 9021) в указанной части обоснована.

5.3. В силу части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа *установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов*, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Так, Заявителем в жалобе указано, что объявление о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 не содержит информацию относительно обременений, имеющих у предлагаемых к продаже объектов, в частности, земельного участка с кадастровым номером 55:36:10 08 01:3169 (база). По информации <...>, на указанный земельный участок наложен арест, который исключает возможность его продажи.

Проанализировав представленную арбитражным управляющим <...> выписку из ЕГРП от 02.09.2013 № 01/067/2013-4712, Комиссия не находит данный довод Заявителя обоснованным.

Комиссия считает необходимым отметить, что право собственности на земельный

участок с кадастровым номером № 55:36:100801:3169 подтверждается свидетельством серии № 55АА № 695594 от 26.09.2012. Данный земельный участок после введения процедуры конкурсного производства и на дату проведения торгов № 78030090728 по лоту № 1 был свободен от обременений, в том числе в виде ареста, в силу прямой императивной нормы, изложенной в пункте 1 статьи 126 Закона о банкротстве.

Вместе с тем по результатам изучения содержащейся в объявлении о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 информации Комиссия пришла к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Так, порядок проведения открытых торгов по продаже имущества должника установлен статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

Организатор торгов выполняет следующие функции, в том числе: публикует и размещает сообщение о продаже предприятия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе: *сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.*

Как подтверждается материалами дела № 05-04.1/67-14, в объявлении о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 содержится информация о продаваемом на торгах имуществе ЗАО «Омский Мостоотряд № 63». При этом в данном объявлении не указаны характеристики и описание реализуемого имущества: находится ли оно в рабочем/нерабочем состоянии, требует/не требует ремонта, не указаны также год изготовления, степень износа имущества, серия и номер свидетельства о государственной регистрации права на имущество, сведения о наличии/отсутствии обременений на указанное имущество и т.д.

По мнению Комиссии, вышеуказанные сведения характеризуют продаваемое имущество и определяют порядок его использования, в связи с чем являются обязательными для опубликования в сообщении о проведении торгов по продаже имущества в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Сообщение о продаже имущества должника должно быть направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Отсутствие в таком сообщении сведений, предусмотренных Законом о банкротстве (ненадлежащая форма доведения информации о торгах), является нарушением пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

5.4. Относительно отсутствия правоустанавливающих документов на технику, перечисленную в объявлении о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 и частично представленную Заявителю для

осмотра в ходе ознакомления с имуществом должника по адресу: г. Омск, ул. Мостоотряд, 63, Комиссия считает необходимым отметить, что жалоба <...> в указанной части не нашла своего подтверждения в ходе ее рассмотрения по существу.

Так, на заседании Комиссии представителем арбитражного управляющего <...> была представлена копия договора купли-продажи имущества от 01.11.2009 № 3/09, заключенного между ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» и ЗАО «ЦНКД «Конверс-Т», с приложением акта приема-передачи имущества.

Согласно пункту 1.1 данного договора ЗАО «ЦНКД «Конверс-Т» передает в собственность ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» имущество согласно спецификации, являющейся неотъемлемой частью договора (движимое имущество), а ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» принимает и оплачивает данное имущество (42 единицы техники).

При этом в силу статьи 223 ГК РФ *право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором*. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Переход к покупателю права собственности на движимое имущество государственной регистрации не подлежит.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия ООО «Экспертцентр» и арбитражного управляющего <...> по проведению торгов по продаже имущества ЗАО «Омский Мостоотряд № 63» в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене, по лоту № 1 (объявление о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125) в части нарушения ими положений статьи 132 Закона о банкротстве, выразившегося в реализации на торгах № 78030090728 по лоту № 1 в форме аукциона объектов, которые относятся к социально значимым объектам, объектам коммунальной инфраструктуры (сети канализации), реализация которых возможна только путем проведения конкурса, а также в части нарушения ими пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, выразившегося в не включении в объявление о несостоятельности № 78030090728 в газете «Коммерсантъ» от 19.07.2014 № 125 характеристик и описания реализуемого имущества (находится ли оно в рабочем/нерабочем состоянии, требует/не требует ремонта, не указаны также год изготовления, степень износа имущества, серия и номер свидетельства о государственной регистрации права на имущество, сведения о наличии/отсутствии обременений на указанное имущество и т.д.).

2. Предписание ООО «Экспертцентр» и арбитражному управляющему <...> не выдавать в связи с отсутствием поданных заявок на участие в торгах № 78030090728 по лоту № 1.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

В.А. Кабаненко

Члены Комиссии:

Ю.В. Стогова

Е.В. Смитиенко