

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

в присутствии организатора торгов – ООО «Юридическая контора» (далее – организатор торгов), в отсутствие арбитражного управляющего - <...> (далее – арбитражный управляющий), уведомленного надлежащим образом о дате и времени рассмотрения настоящей жалобы, в присутствии представителя заявителя ООО «Парк Эстейт» по доверенности №239/14 от 26.11.2014 года <...>, в присутствии заявителя <...> (далее - заявители), рассмотрев жалобы ООО «Парк Эстейт» и <...> на действия организатора торгов – ООО «Юридическая контора», при проведении торгов, посредством публичного предложения с открытой формой предложения о цене по продаже имущества должника ООО «АвтоИмперия».

Предмет торгов лот №1:

- помещение №101, назначение: нежилое, площадь 3642,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, пр-т Ямашева, д.95, кадастровый номер <...> :50:110605:1955, вид права: собственность;

- земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, под здание гаража-стоянки торгового комплекса «Савиново», площадь объекта:15891 кв.м., кадастровый номер <...> :50:110605:278, вид права: общедолевая собственность, доля в праве 798/10000;

- помещение переход 2-го этажа №№1,2, назначение: нежилое, площадь: 576,6 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, пр-кт Ямашева, д.93 кадастровый номер <...> :50:110605:5575, вид права: собственность,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов посредством публичного предложения с открытой формой предложения о цене по продаже имущества должника ООО «АвтоИмперия» опубликовано Едином федеральном реестре сведений о банкротстве – 27.09.2014 года.

Электронная площадка: ЗАО «Сбербанк-АСТ».

Предмет торгов лот №1:

- помещение №101, назначение: нежилое, площадь 3642,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, пр-т Ямашева, д.95, кадастровый номер <...> :50:110605:1955, вид права: собственность;

- земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, под здание гаража-стоянки торгового комплекса «Савиново», площадь объекта:15891 кв.м., кадастровый номер <...> :50:110605:278, вид права: общедолевая собственность, доля в праве 798/10000;

- помещение переход 2-го этажа №№1,2, назначение: нежилое, площадь: 576,6 кв.м.,

адрес: РТ, г. Казань, пр-кт Ямашева, д.93 кадастровый номер <...> :50:110605:5575,
вид права: собственность

Форма проведения: торги в форме публичного предложения.

Прием заявок – 01.11.2014 года.

Срок окончания приема заявок - 05.12.2014 года.

Начальная (максимальная) цена – 41 850 000,00 рублей.

Организатор торгов – ООО «Юридическая контора».

Арбитражный управляющий - <...>.

Имущество является предметом залога ОАО «АК БАРС» БАНК.

По результатам торгов, посредством публичного предложения с открытой формой предложения о цене по продаже имущества должника ООО «АвтоИмперия», с победителем торгов – <...> 10.11.2014 года заключен договор купли-продажи. 18.11.2014 года подписан акт приема-передачи недвижимого имущества.

Суть жалоб: по мнению заявителей, организатором торгов - ООО «Юридическая контора» нарушен порядок проведения торгов, посредством публичного предложения с открытой формой предложения о цене по продаже имущества ООО «АвтоИмперия».

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. 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.

В соответствии с пунктом 4.1 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития от 14.09.2010 года №Д06-3117 «О порядке применения положений Федерального закона о несостоятельности (банкротстве)», в части проведения торгов по продаже имущества должника в электронной форме, Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 года №54 «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а

также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям» залоговым кредитором ОАО «Ак барс» банком утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АвтоИмперия» (РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12 А), являвшегося предметом залога посредством публичного предложения, признанного несостоявшимся (банкротом) на основании решения Арбитражного суда РТ от 20.12.2013 года по делу №А65-10720/2013 (далее - Положение).

25.11.2014 года в ходе рассмотрения настоящих жалоб заявителями было заявлено ходатайство о привлечении к рассмотрению настоящих жалоб арбитражного управляющего – <...> и представителя электронной площадки ЗАО «Сбербанк - АСТ».

Указанные ходатайства Комиссией были удовлетворены. Так, для получения дополнительных документов Комиссией был объявлен перерыв до 02.12.2014 года.

После объявленного перерыва в рассмотрении жалоб на 02.12.2014 года к рассмотрению жалоб привлечен арбитражный управляющий – <...>. (решение Арбитражного суда РТ от 20.12.2014 №А65-10720/2013), личность удостоверена паспортом.

02.12.2014 года в ходе продолжения рассмотрения настоящих жалоб заявителями были заявлены ходатайства: об истребовании регистрационного дела по данному недвижимому имуществу из Управления Росреестра по Республике Татарстан в целях установления наличия/отсутствия каких-либо обременений (ограничений) на данное недвижимое имущество, выставленное на торги, а также о привлечении к рассмотрению настоящих жалоб победителя торгов – <...>;

Указанные ходатайства Комиссией были удовлетворены. Так, для получения дополнительных документов и привлечения к рассмотрению <...> Комиссией был объявлен перерыв до 05.12.2014 года.

Так, в день продолжения рассмотрения указанных жалоб после объявленного перерыва (05.12.2014 года) в целях получения дополнительных документов по доводам жалоб, указанные дополнительные документы в адрес Татарстанского УФАС России не поступили, соответственно, Комиссией был повторно объявлен перерыв для получения затребуемых документов - на 09.12.2014 года.

09.12.2014 года после объявленного перерыва к рассмотрению жалоб был привлечен представитель Управления Росреестра по Республике Татарстан по доверенности от 29.01.2014 года №6Д <...>, которым были даны пояснения по существу рассматриваемых жалоб.

В ходе продолжения рассмотрения настоящих жалоб заявителями было заявлено ходатайство о перерыве в рассмотрении настоящих жалоб для предоставления дополнительных документов в подтверждение приведенных ими доводов.

Указанные ходатайства Комиссией были удовлетворены. Для получения дополнительных документов Комиссией был объявлен перерыв до 11.12.2014 года.

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия установила следующее.

1. По мнению заявителей, организатор торгов указал не полную информацию о предмете торгов - помещение №101, назначение: нежилое, площадь 3642,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, пр-т Ямашева, д.95, кадастровый номер <...> :50:110605:1955, вид права: собственность, а именно: о факте ограничения (обременения) на данное имущество правами субаренды между ООО «АвтоКит» и ООО «ОРИОН» сроком до 31.12.2014 года.

Заявителями, в качестве подтверждения настоящего довода был представлен договор субаренды нежилого помещения от 01.08.2014 года на право субаренды нежилого помещения общей площадью 500 кв.м. находящееся на 3 этаже 3Н, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Ямашева, д. 95, заключенного между ООО «АвтоКит» и ООО «ОРИОН», сроком до 31.12.2014 года (далее – договор субаренды).

Заявители указали на то, что данный договор субаренды заключен именно на помещение №101, назначение: нежилое, площадь 3642,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, пр-т Ямашева, д.95, кадастровый номер <...> :50:110605:1955, соответственно, выставленное на торги указанное имущество имеет ограничения (обременения), в виде заключенного договора субаренды.

В соответствии с частью 1 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) установлено, что в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 110](#) настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Частью 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.

Согласно статье 1 Федерального закона №122-ФЗ 21.07.1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о государственной регистрации), ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона о государственной регистрации, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях,

предусмотренных законом.

При этом, действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрена регистрация обременений по договором аренды, заключенных на срок менее одного года. Однако заключенный менее чем на год договор субаренды подпадает под понятия обременений (ограничений), установленных Законом о государственной регистрации, так как наличие таких условий в виде субаренды, является стеснением правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, следовательно, на момент продажи имущества, в сообщении о проведении торгов необходимо указывать наличие ограничений (обременений) в виде заключенного договора субаренды.

Вместе с тем, для предоставления пояснений по существу приведенного довода заявителями, на рассмотрение настоящих жалоб был привлечен представитель ООО «ОРИОН» <...>, которым пояснено следующее.

ООО «ОРИОН» на правах субаренды пользуется нежилым помещением №3Н, площадью 500 кв.м, расположенным на 2 этаже здания №95 по адресу: г. Казань, ул. пр. Ямашева. Ранее при заключении договора субаренды была допущена техническая опечатка в номере этажа, а именно: ошибочно был указан этаж №3 вместо этажа №2. При этом, указанная техническая опечатка подтверждается представленными документами.

Таким образом, указанный договор субаренды заключенный между ООО «АвтоКит» и ООО «ОРИОН» не является доказательством, подтверждающим настоящий довод заявителя. При этом, заявителями не представлено иных доказательств в подтверждение данного довода.

На основании вышеизложенного, довод заявителя является необоснованным.

2. По мнению заявителя, недвижимое имущество, являющееся предметом лота №1: помещение №101, назначение: нежилое, площадь 3642,1 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, пр-т Ямашева, д.95, кадастровый номер <...> :50:110605:1955, вид права: собственность, имеет прочее обременения помимо аренды, а именно: запрет регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 4.1.2 выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-3539693 от 16.10.2014 года следует, что недвижимое имущество имеет прочие ограничения (обременения), наложенные на основании постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества 102650/13/06/16 от 26.09.2013 года.

Исходя из письменных и устных пояснений Управления Росреестра по РТ установлено, что 20.11.2014 года победителем торгов и арбитражным управляющим на государственную регистрацию прав было представлено заявление о государственной регистрации права для проведения государственной регистрации данного недвижимого имущества на основании вышеуказанного договора купли-продажи от 10.11.2014 года.

27.11.2014 года была проведена государственная регистрация перехода права на

вышеуказанный объект за номером 16-16-49/072/2014-394 от ООО «АвтоИмперия» к победителю торгов – <...> на основании договора купли-продажи от 10.11.2014 года.

На момент проведения государственной регистрации перехода права в ЕГРП ограничения (обременения) отсутствовали.

Вместе с тем, извещение о проведении торгов посредством публичного предложения с открытой формой предложения о цене по продаже имущества должника ООО «АвтоИмперия» опубликовано Едином федеральном реестре сведений о банкротстве – 27.09.2014 года.

При этом, постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества 102650/13/06/16 вынесено 26.09.2013 года, и на момент публикации сообщения о торгах запрет регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества не снят.

Частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, довод заявителя является обоснованным, организатором торгов ООО «Юридическая контора» нарушено требование части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженное в не указании в извещении о проведении торгов обязательных сведений, в том числе, сведений о предприятии, характеристиках и описании предприятия.

3. По мнению заявителей, в договоре (проекте договора) не указаны сведения об ограничении (обременении) в виде аренды, являющиеся обязательным условием договора.

Частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются в том числе, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Вместе с тем, согласно пункту 1.3 заключенного договора купли-продажи от 10.11.2014 года, а также проекта договора купли-продажи установлено, что продавец гарантирует, что имущество принадлежит ООО «АвтоИмперия» на праве собственности, продавец обладает всеми правами, необходимыми для совершения сделки и передачи покупателю право собственности на имущество.

Таким образом, в договоре купли-продажи от 10.11.2014 года, а также в проекте договора купли-продажи имеются сведения об отсутствии ограничения (обременения) в виде аренды, что подтверждается гарантией продавца о том, что имущество принадлежит на праве собственности у ООО «АвтоИмперия».

На основании вышеизложенного, довод заявителя является необоснованным, заявителями не представлено каких-либо иных доказательств в подтверждении заявленного ими довода.

4. По мнению заявителей, организатором торгов нарушены требования Закона о банкротстве, а именно: организатор торгов не обеспечил равный доступ всех лиц к участию в торгах.

Исходя из пояснений заявителей, установлено, что организатором торгов – ООО «Юридическая контора», не представлена техническая документация, в том числе технический паспорт <...> выданный органами технической инвентаризации, позволяющий надлежащим образом идентифицировать недвижимое имущество.

А также заявителями указано, что при ознакомлении с документацией, им была представлена выписка из Единого государственного реестра юридических лиц на предмет лота №1, иной документации представлено не было, соответственно, указанное обстоятельство нарушает их права и законные интересы.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться в том числе, сведения о порядке ознакомления с предприятием.

Исходя, из сообщения о проведении торгов на данное недвижимое имущество установлено, что предварительное ознакомление с имуществом по адресу местонахождения имущества по предварительной записи по телефону, в течение 25 рабочих дней с даты опубликования настоящего сообщения.

Вместе с тем, согласно журналу ознакомления с выставленным на торги имуществом ООО «АвтоИмперия», следует, что заявитель – <...>, был ознакомлен с лотом №1 при проведении торгов посредством публичного предложения с открытой формой предложения о цене по продаже имущества должника ООО «АвтоИмперия» 03.10.2014 года. Каких-либо замечаний к ознакомлению с данным имуществом им не указано.

При этом, заявителями не представлено каких-либо доказательств в подтверждение своего довода, более того, в сообщении о проведении торгов предусмотрен порядок ознакомления с имуществом должника.

Таким образом, на основании вышеизложенного, довод заявителя является необоснованным.

5. По мнению заявителей, начальная цена лота определена неверно.

Согласно части 1 статьи 13 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Оспаривание отчета об оценке имущества должника не входит в полномочия Татарстанского УФАС России и подлежит рассмотрению в судебном порядке.

6. По мнению заявителя – ООО «Парк Эстейт», в нарушение требований части 10 статьи 110 Закона о банкротстве договор о задатке был размещен на электронной площадке без электронной подписи организатора торгов и не был включен в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Электронная площадка на которой проводились торги в форме публичного предложения вышеуказанного имущества – ЗАО «Сбербанк АСТ».

Так, в ходе мониторинга Единого федерального реестра сведений о банкротстве, а также электронной площадки – ЗАО «Сбербанк АСТ», установлено, что договор о задатке был размещен на электронной площадке без электронной подписи организатора торгов и не был включен в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Таким образом, довод заявителя является обоснованным, организатором торгов нарушено требование части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженное в ненадлежащем опубликовании договора о задатке, что приводит к нарушению порядка определения победителя или победителей торгов.

7. По мнению заявителя – ООО «Парк Эстейт», при подаче им заявки от 01.11.2014 года в период времени с 00 часов 00 минут 00 секунд по 00 часов 00 минут 15 секунд произошел сбой на сайте оператора электронной торговой площадки ЗАО «Сбербанк – АСТ», в результате которого заявка была подана позже заявки победителя торгов.

Вместе с тем, для предоставления сведений в подтверждение данного довода, Комиссией был сделан запрос оператору электронной торговой площадки ЗАО «Сбербанк – АСТ».

Исходя из представленных официальных пояснений руководителя дирекции конкурсных торгов электронной торговой площадки «ЗАО Сбербанк АСТ» по данному доводу ООО «Парк Эстейт» установлено, что в период 01.11.2014 года с 00 часов 00 минут 00 секунд по 00 часов 00 минут 15 секунд аппаратно-программный комплекс универсальной торговой платформы ЗАО «Сбербанк – АСТ» работал в штатном режиме без сбоев, ценовые предложения подписывались и направлялись, что подтверждается выпиской из реестра входящих/исходящих документов и журналом заявок.

При этом, заявителем не представлено никаких иных доказательств в подтверждение данного довода.

На основании вышеизложенного, довод заявителя является необоснованным.

Вместе с тем, согласно протоколу об определении участников торгов продажи имущества должника ООО «АвтоИмперия» от 07.11.2014 года было представлено три заявки, что свидетельствует об открытости данных торгов и о поддержании конкуренции на данном товарном рынке, следовательно, вышеуказанные нарушения организатора торгов – ООО «Юридическая контора» не повлекли за собой негативных последствий.

Подпунктами «г», «з» пункта 6 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что антимонопольный орган имеет право обращается в арбитражный суд с исками, заявлениями о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе с исками, заявлениями об изменении или о расторжении договора, а также о признании торгов недействительными.

Вместе с тем, как предусмотрено настоящей нормой, у антимонопольного органа отсутствует прямая обязанность на обращение в арбитражный суд с иском о расторжении договора, а также о признании торгов недействительными.

Частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в том числе с требованием о присуждении ему компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок, в порядке, установленном настоящим [Кодексом](#).

На основании вышеизложенного, за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобы ООО «Парк Эстейт» и <...>. на действия организатора торгов – ООО «Юридическая контора», при проведении торгов, посредством публичного предложения с открытой формой предложения о цене по продаже имущества должника ООО «АвтоИмперия», частично обоснованной.

2. Признать организатора торгов – ООО «Юридическая контора», нарушившим требования части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.