

## РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 13 января 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено 15 января 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее - Комиссия) в составе:

Председателя  
Комиссии:

- <...> – руководителя Челябинского УФАС России;

- <...> – начальника отдела антимонопольного контроля  
Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии

- <...> – главного специалиста-эксперта отдела  
антимонопольного контроля Челябинского УФАС  
России;

рассмотрев жалобу № 96-04-18.1/15 ООО Компания «Премиум» от 28.12.2015 вх. № 19177 на действия (бездействие) организатора торгов конкурсного управляющего ООО «РОМСТРОЙ» <...> при проведении открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества по продаже имущества должника ООО «РОМСТРОЙ» (объявление № 842769 на сайте <http://www.bankrot.fedresurs.ru>), выразившиеся в неуказании информации об ограничениях (обременениях), внесенных в ЕГРП в отношении выставленного на торги имущества, указании в проекте договора купли-продажи соглашения о подсудности спора, вытекающего из договора, Третейскому Суду «Право»,

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО Компания «Премиум» от 28.12.2015 вх. № 19177 на действия (бездействие) организатора торгов конкурсного управляющего ООО «РОМСТРОЙ» <...> при проведении открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества по продаже имущества должника ООО «РОМСТРОЙ» (объявление № 842769 на сайте <http://www.bankrot.fedresurs.ru>), выразившиеся в неуказании информации об ограничениях (обременениях), внесенных в ЕГРП в отношении выставленного на торги имущества, указании в проекте договора купли-продажи соглашения о подсудности спора, вытекающего из договора, Третейскому Суду

«Право».

Из текста жалобы от 28.12.2015 вх. № 19177 и при анализе документов, представленных заявителем и организатором торгов <...>, следует, что 01.12.2015 на сайте <http://www.kommersant.ru> размещено объявление № 7720273357 о проведении открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества по реализации имущества ООО «РОМСТРОЙ» (Лот №1 - помещения: подвал ком. А, пом. II ком. 1-2, 2а, 3-14, этаж 1 пом. I ком. 1-17, 26-28, площадь 520,4 кв. м, кадастровый (или условный) номер <...> , расположенные по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1) на ЭТП ООО «МЭТС».

Начальная цена лота 1: 92 160 000 рублей 00 копеек, без НДС. Торги проводятся на сайте ООО «Межрегиональная электронная торговая система» (оператор ЭТП), размещенном в сети Интернет с доменным именем <http://m-ets.ru> «22» января 2015 года в 10 час. 00 мин. (время московское).

Заявка подписывается ЭЦП и принимается по адресу проведения торгов с 00:01 «07» декабря 2015 года до 23:59 «19» января 2015 года в электронной форме с приложением документов.

На момент подачи жалобы ООО Компания «Премиум» процедура торгов находится в стадии приема заявок, итоги торгов не подведены, договор с победителем торгов не заключен.

В своей жалобе ООО Компания «Премиум» указывает, что организатором торгов <...> в нарушение пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в объявлении о торгах не указаны сведения об ограничениях (обременениях), содержащихся в выписке из ЕГРП в отношении реализуемого имущества, а именно:

- о запрете должнику ООО «РОМСТРОЙ» на распоряжение и отчуждение любым способом вышеуказанных помещений, о запрете УФРС по Москве проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) указанных помещений;
- об аресте, наложенном на указанные помещения;
- о запрете ООО «РОМСТРОЙ» распоряжаться вышеуказанными помещениями, о запрете УФРС по Москве проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) указанных помещений.

Также в жалобе ООО Компания «Премиум» указано, что проект договора купли-продажи содержит соглашение о подсудности спора, вытекающего из договора, Третейскому Суду «Право», что нарушает его права и законные интересы.

По мнению заявителя, допущенные нарушения влекут невозможность регистрации перехода прав на приобретенное имущество и являются основанием для аннулирования торгов по продаже имущества должника ООО «РОМСТРОЙ».

Письмом от 12.01.2016 вх. № 178 <...> представил возражения на жалобу ООО Компания «Премиум» и на заседании Комиссии 13.01.2016 пояснил следующее.

Конкурсный управляющий-организатор торгов имущества ООО «РОМСТРОЙ», как единолично-исполнительный орган стороны (Продавец) договора купли-продажи

принимает определенные обязательства по продаже предмета торгов. В том числе по передаче (продаже) имущества на условиях опубликованного договора купли-продажи. Иное недопустимо в силу закона.

Информация, содержащаяся в ЕГРП, является общедоступной. На официальном сайте ЕФРСБ (<http://bankrot.fedresurs.ru>), а также на электронной площадке ООО «МЭТС» ([www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru)) размещена информация о предстоящих открытых торгах с закрытой формой предложения о покупке имущества ООО «РОМСТРОЙ», находящегося в залоге, в том числе размещены проекты договоров задатка для участия в торгах и договора купли-продажи недвижимого имущества.

Кроме того, конкурсным управляющим получено Постановление судебного пристава исполнителя об отмене мер о запрете отчуждения с целью обеспечения сохранности имущества должника от 24.11.2015, которое 30.11.2015 передано Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

В соответствии с указанным постановлением все меры о запрете на отчуждение в отношении указанного имущества отменены.

К тому же, недвижимое имущество продается в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном пунктами 4,5,8-19 ст. 110, пунктом 3 ст. 111, абзацем третьим п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, влечет прекращение права залога в пользу залогодержателя (ООО «Тройка Лизинг») в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу 6 пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Согласно раздела 7 проекта договора купли-продажи недвижимого имущества «Разрешение споров», - споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора или в связи с настоящим договором подлежат разрешению Третьим Судом «Право» (г. Казань). Их разрешение должно осуществляться, в соответствии с Положением о названном Третьем Суде.

ООО Компания «Премиум» лишено правовой возможности исключить из содержания проекта договора купли-продажи положение о договорной подсудности. Но не в силу каких-либо процессуальных нарушений организатора торгов (действий организатора торгов), а в силу того, что такая правовая возможность участнику торгов законодателем не предоставлена (соответствующие полномочия организатора торгов – участником торгов законом не делегированы).

Включение в проект договора купли-продажи условия о том, что споры и разногласия, вытекающие из или в связи с настоящим договором подлежат разрешению Третьим Судом «Право» (г. Казань) не ограничивает прав лиц, имеющих намерение принять участие в процедуре торгов.

*Изучив материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 июля 2011 года № 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 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

Комиссия принимает довод ООО Компания «Премиум» о неуказании организатором торгов информации об ограничениях (обременениях), внесенных в ЕГРП в отношении выставленного на торги имущества.

Комиссией установлено, что организатором торгов - конкурсным управляющим получено Постановление судебного пристава исполнителя об отмене мер о запрете отчуждения с целью обеспечения сохранности имущества должника от 24.11.2015, которое 30.11.2015 передано Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (в соответствии с указанным постановлением все меры о запрете на отчуждение в отношении указанного имущества отменены).

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

В ходе рассмотрения жалобы проанализированы данные из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Комиссией установлено, что в ЕГРП содержатся сведения об ограничениях (обременениях) в отношении реализуемого имущества, а именно:

- о запрете должнику ООО «РОМСТРОЙ» на распоряжение и отчуждение любым способом вышеуказанных помещений, о запрете УФРС по Москве проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) указанных помещений;

- об аресте, наложенном на указанные помещения;
- о запрете ООО «РОМСТРОЙ» распоряжаться вышеуказанными помещениями, о запрете УФРС по Москве проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) указанных помещений.

Конкурсный управляющий ООО «РОМСТРОЙ» <...> (организатор торгов), на момент опубликования извещения о проведении торгов, направил сведения в ЕГРП для внесения изменений, однако, недождавшись внесения соответствующих изменений, разместил информацию о проведении торгов, не разместив информацию об обременениях, наложенных на предмет торгов, нарушил пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Жалоба ООО Компания «Премиум» на действия (бездействие) конкурсного управляющего ООО «РОМСТРОЙ» <...> является обоснованной в указанной части.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссией установлено, что информация, размещенная в ЕГРП, находится в

общем доступе, что конкурсным управляющим получено Постановление судебного пристава исполнителя об отмене мер о запрете отчуждения с целью обеспечения сохранности имущества должника от 24.11.2015, которое 30.11.2015 передано Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (в соответствии с указанным постановлением все меры о запрете на отчуждение в отношении указанного имущества отменены). Продажа заложенного имущества в порядке предусмотренном пунктами 4,5,8-19 ст. 110, пунктом 3 ст. 111, абзацем третьим п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацем 6 пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве влечет прекращение права залога в пользу залогодержателя (ООО «Тройка Лизинг»). Заявитель, являясь участником процедуры банкротства ООО «Техстрой» (А40-66588/14) и обладает всей информацией о реализуемом имуществе, а также учитывая, что процедура торгов находится в стадии приема заявок, итоги торгов не подведены, договор с победителем торгов не заключен.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия считает, что предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов в данном случае не выдавать.

Комиссия не принимает довод о том, что включение в проект договора купли-продажи условия о том, что споры и разногласия, вытекающие из или в связи с настоящим договором подлежат разрешению Третьей Судом «Право» (г. Казань) ограничивает права ООО Компания «Премиум» на участие в процедуре торгов.

Включение в договор купли-продажи условия о договорной подсудности является исключительным правом залогового кредитора.

ООО Компания «Премиум» лишено правовой возможности исключить из содержания проекта договора купли-продажи положение о договорной подсудности, но не в силу каких-либо процессуальных нарушений организатора торгов (действий организатора торгов), а в силу того, что такая правовая возможность участнику торгов законодателем не предоставлена.

Включение в проект договора купли-продажи условия о том, что споры и разногласия, вытекающие из или в связи с настоящим договором подлежат разрешению Третьей Судом «Право» (г. Казань) не ограничивает прав лиц, имеющих намерение принять участие в процедуре торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО Компания «Премиум» от 28.12.2015 вх. № 19177 на действия (бездействие) организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «РОМСТРОЙ» <...> при проведении открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества по продаже

имущества должника ООО «РОМСТРОЙ» (объявление № 842769 на сайте <http://www.bankrot.fedresurs.ru>) обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «РОМСТРОЙ» <...> при проведении открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества по продаже имущества должника ООО «РОМСТРОЙ» (объявление № 842769 на сайте <http://www.bankrot.fedresurs.ru>) нарушение пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов не выдавать.