

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 22 января 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено 26 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 № 36-04-18.1/16 <...> от 14.01.2016 вх. № 285 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 № 836276 на сайте <http://www.bankrot.fedresurs.ru>), выразившиеся в неуказании информации об ограничениях (обременениях), внесенных в ЕГРП в отношении выставленного на торги имущества,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба <...> (далее - Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов конкурсного управляющего ООО «РОМСТРОЙ» <...> (далее – Организатор торгов) при проведении открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества по продаже имущества должника ООО «РОМСТРОЙ» (объявление № 836276 на сайте <http://www.bankrot.fedresurs.ru>), выразившиеся в неуказании информации об ограничениях (обременениях), внесенных в ЕГРП в отношении выставленного на торги имущества.

Из текста жалобы и при анализе документов, представленных заявителем и Организатором торгов, следует, что 23.06.2015 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 (далее - Аукцион) по реализации имущества ООО «РОМСТРОЙ» в составе лота № 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 (далее - Имущество) на ЭТП ООО «МЭТС».

Начальная цена Имущества: 102 400 000 (Сто два миллиона четыреста тысяч) рублей 00 копеек, без НДС. Аукцион проводится на сайте ООО «Межрегиональная электронная торговая система» (оператор ЭТП), размещенном в сети Интернет с доменным именем <http://m-ets.ru> «12» августа 2015 года в 10 час. 00 мин. (время московское).

Заявка подписывается ЭЦП и принимается по адресу проведения торгов с 00:01 «03» июля 2015 года до 23:59 «07» августа 2015 года в электронной форме с приложением документов.

15.08.2015 победителем Аукциона по реализации Имущества признан Заявитель. Предложенная Заявителем цена за Имущество составляет 487000000 (Четыреста восемьдесят семь миллионов) рублей 00 копеек.

28.08.2015 между Победителем аукциона и Организатором торгов подписан договор купли-продажи Имущества.

В соответствии с пунктом 2.4. указанного договора купли-продажи сумма в размере 486900000 (Четыреста восемьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) подлежит перечислению на расчетный счет продавца в течение 30 рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

13.10.2015 Организатор торгов разместил сообщение о том, что победитель аукциона по истечении отведенного времени уклонился от оплаты имущества должника. Договор купли-продажи имущества должника предложено заключить <...> участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя. Предложенная указанным участником торгов цена за Имущество составляет 386000000.00 (Триста восемьдесят шесть миллионов) рублей 00 копеек.

30.11.2015 Организатор торгов разместил сообщение о том, что аукцион, считается несостоявшимся в связи с уклонением победителя торгов и участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя, по истечении отведенного времени от оплаты имущества должника.

30.11.2015 Организатор торгов разместил сообщение о проведении повторных открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества.

В своей жалобе Заявитель 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.

Об указанных обременениях Заявителю стало известно после подписания договора купли-продажи. Указанные обременения, по мнению подателя жалобы, влекут невозможность регистрации имущества.

12.10.2015 Заявителем направлена претензия в адрес Организатора торгов о необходимости внести соответствие изменения в ЕГРП, исключив из его записей имеющиеся в нем обременения.

По мнению подателя жалобы, Организатор торгов необоснованно не ответил на поданную претензию, начал проведение повторных торгов.

Письмом от 21.01.2016 вх. № 585 Организатор торгов представил возражения на жалобу Заявителя и на заседании Комиссии 22.01.2016 пояснил следующее.

Организатор торгов, 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) 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 Законом 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.

Заявитель ссылается на существование некой претензии, с которой он обратился к Организатору торгов и в содержании которой он требовал предоставить в ЕГРП документы, необходимые для внесения записей об отмене вышеперечисленных

ограничений.

Однако каких-либо письменных претензий в адрес Организатора торгов от Заявителя не поступало. Из чего конкурсный управляющий полагает, что указанная претензия, либо сознательно была направлена на несуществующий (некорректный) адрес (в противном случае необходимо доказать вручение претензии адресату), либо была отправлена за пределами сроков предназначенных на оплату по договору купли-продажи.

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 Заявителя о том, что неуказание организатором торгов в сообщении о проведении торгов информации об ограничениях (обременениях), внесенных в ЕГРП в отношении выставленного на торги имущества, является нарушением положений Закона о банкротстве.

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.

Организатор торгов на момент опубликования извещения о проведении повторных торгов направил сведения в ЕГРП для внесения изменений, однако, не дождавшись внесения соответствующих изменений, разместил информацию о проведении повторных торгов, не разместив информацию об обременениях, наложенных на предмет торгов, тем самым нарушил пункт 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Жалоба на действия (бездействие) Организатора торгов 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.

Однако, Комиссией установлено, что информация, размещенная в ЕГРП, находится в общем доступе, что Организатором торгов 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»).

Учитывая изложенное, Комиссия считает, что отсутствующая информация не привела к ограничению конкуренции, ущемлению прав Заявителя и третьих лиц в ходе проведения торгов. Следовательно, отсутствуют основания для выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений процедуры торгов и порядка заключения договоров в рассматриваемом случае.

Нарушения требований статьи 17 Закона о защите конкуренции со стороны Организатора торгов не выявлено.

Комиссия не принимает довод подателя жалобы о том, что Организатор торгов оставил претензию Заявителя без ответа, и назначил проведение повторного Аукциона.

Комиссией установлено, что 28.08.2015 между Заявителем и Организатором торгов подписан договор купли-продажи недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 2.4. указанного договора купли-продажи сумма в размере 486900000 (Четыреста восемьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) подлежит перечислению на расчетный счет продавца в течение 30 рабочих дней со дня подписания настоящего договора, т. е. до 09.10.2015.

В установленный срок указанная сумма не была перечислена победителем торгов, что подтверждается пояснениями сторон.

Заявителем представлена опись вложения в ценное письмо от 12.10.2015. Согласно указанному документу в адрес Организатора торгов (454084, г. Челябинск, а/я 8429) направлена претензия Заявителя от 12.10.2015. Указанный документ был направлен после истечения срока необходимого для оплаты имущества по договору. При этом, указанный документ не подтверждает получение Организатором торгов претензии победителя торгов.

Таким образом, учитывая, что в установленный договором срок, не поступило оплаты по договору, Организатор торгов обоснованно 13.10.2015 разместил сообщение о том, что Заявитель по истечении отведенного времени уклонился от оплаты имущества должника.

Участник торгов, предложивший наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, также уклонился от оплаты имущества должника.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатор торгов правомерно разместил сообщение о проведении повторных открытых электронных торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложений о цене имущества.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> от 14.01.2016 вх. № 285 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 № 836276 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 № 836276 на сайте <http://www.bankrot.fedresurs.ru>) нарушение порядка организации и проведения торгов, предусмотренного пунктами 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.