

РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ИП Болдина С.А.

Резолютивная часть решения оглашена «28» июня 2021

В полном объеме решение изготовлено «01» июля 2021 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы

В присутствии:

представителя ИП Болдина С.А. (далее – Заявитель);

представителя АО «РАД» (далее – Организатор торгов)

в отсутствие:

Финансового управляющего Кондратьева А.С. (далее – ФУ), должным образом уведомленного о месте, времени и дате заседания Комиссии;

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ИП Болдина С.А. (вх. от 09.06.2021 №19246-ЭП/21) на действия Организатора торгов – АО «РАД» при организации и проведении торгов по продаже имущества должника в форме открытого аукциона (извещение размещено на сайте <https://sales.lot-online.ru>, №РАД-257087) документы и сведения по торгам, представленные сторонами,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № РАД-257087 о проведении открытого аукциона размещено на сайте электронной площадки <https://sales.lot-online.ru/>

(далее – сайт торгов).

Срок приема заявок: с 09 час. 00 мин. 19.04.2021 по 27.05.2021 г. до 23 час 00 мин.

Предметом торгов является: (далее – Имущество, Лот): Лот 1: Нежилое помещение, общ. площадь 599,2, этаж 3, кадастровый номер 77:06:0012004:4396 г. Москва, ул. Горчакова, д. 11. Ограничение (обременение) права: Долгосрочная аренда от 31.10.2015 г. до 31.10.2025 г. с ГБУ МФЦ города Москвы. Ипотека в пользу АО «РУССТРОЙБАНК» (ИНН 7744001514).

Начальная цена Лота 1 – 58 327 526,13 руб.

Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – Закон о несостоятельности), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ №495).

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закон о несостоятельности в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.03.2021 (дело №А40-212299/2017-66-282 от 10.09.2020) было утверждено «Положение о порядке, сроках и условиях продажи

имущества должника Панова О.И., являющегося предметом залога АО «Русстройбанк» (далее — Положение). Указанное определение обжаловано не было.

Заявитель в жалобе указывает, что согласно документам, которые были направлены ему после проведения торгов, арендная плата согласно договору аренды, составляет 25 000,00.

Комиссией установлено, что право аренды возникает из долгосрочного договора аренды нежилого помещения №348/15 от 31.10.2015, которое реализуется на торгах между Пановым О.И. и ГБУ МФЦ города Москвы (далее- договор аренды). В приложении №1 к Положению указано, что арендная плата на 2020 год составляет 36 602,50 руб. за один квадратный метр.

Пунктом 5.6 договора аренды предусмотрено, что, начиная со второго года аренды, а именно с «01» ноября 2016 года размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем на основании соответствующего уведомления Арендатора, не чаще 1-го раза в год и не более чем на 10 % путем направления письменного уведомления.

Приложением № 9 к договору аренды предусмотрена стоимость услуг по периодам действия договора. Согласно указанному приложению арендная плата на 2020 год составляет 36 602,50 руб. за один квадратный метр.

В силу абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности в сообщении о продаже имущества должны содержаться сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с предприятием.

Кроме того, абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о несостоятельности установлено, что организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Из указанного следует, что целью публикации в порядке статьи 110 Закона о несостоятельности является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить заинтересованность в продаваемом имуществе.

Опубликованные Организатором торгов сведения в сообщении о торгах являлись достаточными по смыслу пункта 10 статьи 110 Закона о несостоятельности, описание условий аренды не может свидетельствовать о существенном искажении характеристик предмета торгов, формирующим у их потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе. Необходимо отметить, что при проведении торгов по реализации имущества должника продается само имущество, а не право аренды.

Организатор торгов провел аукцион с соблюдением порядка, установленного статьями 110, 111 Закона о несостоятельности на основании Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, спорное имущество было реализовано на открытом аукционе в условиях, обеспечивающих продажу имущества по реальной рыночной цене. Доказательств обратного Заявителем не представлено.

Комиссией установлено, Заявителем не оспаривается, что 28.05.2021 Заявитель подал заявку на участие в торгах, что подтверждается протоколом об определении участников торгов. Протоколом о результатах торгов по лоту №1 от 31.05.2020 Заявитель был признан победителем торгов.

В адрес Организатора торгов запросов от Заявителя о предоставлении информации относительно реализуемого лота не поступало.

Согласно пояснениям, Заявителя он обратился к финансовому управляющему должника, который представил ему Положение, утвержденное судом.

Документов, подтверждающих запрос договора аренды у Организатора торгов или Финансового управляющего Заявителем не представлено.

Исходя из вышеизложенного, у Заявителя имелась возможность оценить экономическую целесообразность участия в торгах. Таким образом, подавая заявку на участие в торгах Заявитель добровольно принял на себя риск наступления неблагоприятных последствий в виде приобретения имущества, не соответствующего сообщению о торгах

Исходя из вышеизложенного, достаточных и достоверных

доказательств того, что Организатор торгов нарушил требования действующего законодательства при проведении торгов в форме открытого аукциона Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Болдина С.А. необоснованной.