

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области (далее-Комиссия) по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – «...»; членов Комиссии: «...»,

в присутствии представителей ТСЖ «Каменный цветок» - «...» (протокол №10/1 от 30.09.2019г.), «...» (доверенность от 20.05.2019г.)

в присутствии конкурсного управляющего «...» (паспорт),

в присутствии представителя ООО «СМТ-Строй» (доверенность от 21.05.2019г.), «...» (доверенность от 15.03.2018г. №77АВ6850904) – «...»,

рассмотрев жалобу ТСЖ «Каменный цветок» на действия организатора торгов - конкурсного управляющего «...» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества ООО «Нефть-Жилинвест» (г.Оренбург, ул.Терешковой, 8/А, ОГРН1025601806713 ИНН5612023035) (Лот №1, номер торгов на сайте ЕФРСБ – 3613832),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России поступила жалоба от 22.05.2019г. (вх.№4133 от 22.05.2019г.) ТСЖ «Каменный цветок» (460001, г.Оренбург, ул.Кима, д.25) (далее – заявитель, ТСЖ) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего «...» (460024, г. Оренбург, а/я 3185) (далее – ответчик, конкурсный управляющий) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества ООО «Нефть-Жилинвест» (г.Оренбург, ул.Терешковой, 8/А, ОГРН1025601806713 ИНН5612023035) (Лот №1, номер торгов на сайте ЕФРСБ – 3613832).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч.11 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению.

В порядке ч.11 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов выставлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения указанной жалобы по существу.

Заявитель просит отменить торги по лоту №1, в связи с тем, что часть имущества выставлена на торги неправомерно, подземная парковка, являющаяся, в числе прочего, предметом торгов, уже введена в

эксплуатацию и передана на обслуживание управляющей организации.

Рассмотрение жалобы было назначено на 29.05.2019г. в 10ч. 00мин., Комиссией протокольно был объявлен перерыв до 06.06.2019г. в 15ч. 00мин.

Представители заявителя поддержали доводы, изложенные в жалобе.

Ответчик на заседании Комиссии не согласилась с доводами жалобы, представила письменные возражения от 28.05.2019г. №8-А, и документы, запрашиваемые Оренбургским УФАС России.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России установила следующее.

Оренбургское УФАС России в своей деятельности руководствуется положениями ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с п.1 ч.1 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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, 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.

Согласно ч.1 ст.1 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) настоящий Федеральный закон, в том числе, устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 28.07.16г. по делу № А47-12348/2015 ООО «Нефть-Жилинвест» признано банкротом, с открытием конкурсного производства. Конкурсным управляющим должника утвержден «...».

Определением Арбитражного суда Оренбургской области от 13.06.17г. по делу № А47-12348/2015 конкурсным управляющим ООО «Нефть-Жилинвест» утвержден «...».

08.04.2019 г. на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru/> (далее – сайт ЕФРСБ) организатором торгов было размещено объявление о проведении открытого аукциона по

продаже имущества ООО «Нефть-Жилинвест» (сообщение № 3613832). Место проведения аукциона - Межрегиональная Электронная Торговая Система.

Данные торги являются повторными, выставляются 2 лота. Лот №1: Объект незавершенного строительства (степень готовности 20%) десятиэтажного жилого дома блок В, блок Г с размещением на первом этаже помещений для обслуживания населения, количество этажей – 10, строительный объем – 80035,28 куб.м., в т.ч. подземной части – 18187,2 куб.м., общая площадь объекта – 18997,85 кв.м., в т.ч. площадь подземной автостоянки – 2767,96 кв.м., площадь встроенных нежилых помещений – 1358,42 кв.м., общая площадь квартир (135 шт.) – 12561,45 кв.м., в т.ч.: однокомнатных (36 шт.) – 1518,65 кв.м., двухкомнатных (27 шт.) – 2203,64 кв.м., трехкомнатных (63 шт.) – 6853,78 кв.м., четырехкомнатных (9 шт.) – 1985,38 кв.м., площадь земельного участка – 7905 кв.м. Объект расположен по адресу: участок находится относительно ориентира жилого дома, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Красноармейская, 120, Кирпич одинарный силикатный рядовой 250x120x66 ГОСТ 379-95, 149 090 шт. начальная цена лота 14245848 руб.

05.09.2018г. собранием кредиторов утверждено, конкурсным управляющим «...» согласовано Положение о порядке, о сроках, об условиях и о начальной цене продажи имущества должника ООО «Нефть-Жилинвест».

Аналогичное описание лота №1 приведено в названном Положении.

Исходя из содержания жалобы следует, что площадь подземной автостоянки включена в состав лота №1 неправомерно, в связи с тем, что отдельные парковочные места являются собственностью иных лиц, о чем ТСЖ «Каменный цветок» сообщало конкурсному управляющему в переписке.

В материалы дела представлено письмо от 29.03.2019г. ТСЖ «Каменный цветок», направленное в адрес конкурсного управляющего «...», где ТСЖ сообщает, что имеются основания считать, что подземная автостоянка площадью 2767, 96 кв.м является собственностью иных лиц.

В ответ на данное письмо «...» просит (исх. №3-А от 15.04.2019г.) направить надлежащим образом заверенные копии документов о праве собственности иных лиц на указанную подземную парковку.

Письмом от 29.04.2019г. ТСЖ направляет в адрес конкурсного управляющего разрешение на ввод в эксплуатацию объекта с подземной парковкой площадью 2713,4 кв.м №RU56301000-01412 и сообщает о невозможности направления копий свидетельств на право собственности, поскольку данные сведения содержат персональные данные.

В ответ на указанное письмо конкурсный управляющий направляет (исх. №1-А от 14.05.2019г.) в адрес ТСЖ копию разрешения на строительство №RU56301000-22108Ж.

Конкурсный управляющий на заседании Комиссии пояснил, что при формировании лота №1 по данным торгам он руководствовался, в том числе, информацией, содержащейся в разрешении на строительство № №RU56301000-22108Ж, выданному 09.07.2018г. Комитетом по градостроительству и архитектуре администрации муниципального образования «город Оренбург» (далее – Комитет) ООО «Нефть-Жилинвест». Согласно указанному документу Комитет разрешает строительство объекта капитального строительства – десятиэтажный жилой дом блок В, блок Г с размещением на первом этаже помещений для обслуживания населения, количество этажей – 10, строительный объём – 80035, 28 куб.м, в т.ч. площадь подземной автостоянки – 2767, 96 кв.м, площадь встроенных нежилых помещений – 1358, 42 кв.м, общая площадь квартир (135 шт.) – 12561, 45 кв.м, в том числе: однокомнатных (36 шт.) – 1518, 65 кв.м, двухкомнатных (27 шт.) – 2203, 64 кв.м, трехкомнатных (63 шт.) – 6853, 78 кв.м, четырехкомнатных (9 шт.) – 1985, 38 кв.м, площадь земельного участка – 7905 кв.м, расположенного по адресу: участок находится относительно ориентира жилого дома, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область, город Оренбург, улица Красноармейская, 120. Разрешение на строительство № №RU56301000-22108Ж выдано сроком действия до 1 декабря 2008 года, действие разрешения не продлено.

На основании данных, указанных в разрешении на строительство № №RU56301000-22108Ж, конкурсным управляющим составлена инвентаризационная опись основных средств №03 от 03.07.2018г., указанный документ размещен на сайте ЕФРСБ (сообщение №2833005).

В материалы дела конкурсным управляющим представлена копия технического плана объекта незавершенного строительства от 15.01.2018г., подготовленного в результате выполнения кадастровых работ, заказчиком кадастровых работ является «...». В указанном документе отражены планы подвала, 1 этажа и 2 этажа, сведения о наличии подземной автостоянки отсутствуют.

Конкурсный управляющий «...» пояснил, что при осмотре имущества – объекта незавершенного строительства подземная автостоянка осмотрена им не была в связи с отсутствием доступа в указанное помещение.

ТСЖ «Каменный цветок» представлена копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU56301000-01412 от 24.02.2012г., выданного Администрацией города Оренбурга ООО «Нефть-Жилинвест», о том, что Администрация города Оренбурга разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства – десятиэтажный жилой дом блок А, блок Б с размещением на первом этаже помещений для обслуживания населения и подземной автостоянкой литер А и инженерные коммуникации литер В, литер В1, литер В2 и литер В3, расположенного по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, улица Кима, 25. Согласно указанному документу площадь подземной автостоянки составляет 2713, 4 кв.м.

Согласно технического паспорта на жилой дом по адресу: г.Оренбург, ул.Кима, 25 (литер А) площадь подземной автостоянки также составляет 2713, 4 кв.м.

Кроме того, в материалы дела заявителем представлены свидетельства о государственной регистрации права: свидетельство от 09.04.2012г. объектом права является парковочное место, назначение: нежилое, общая площадь 15, 4 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 3, адрес объекта: Оренбургская область, город Оренбург, улица Кима, д.25, №3; свидетельство от 08.05.2014г. объектом права является помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17, 4 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 66, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, город Оренбург, улица Кима, д.25, пом.66.

Также в материалы дела ТСЖ представлено приложение №1 к договору долевого участия в строительстве №121 от 12.01.2011г., где отражен план подземной автостоянки. Из указанного документа видно, что парковочное место №66 находится под объектом незавершенного строительства, выставленном на данные торги.

В соответствии с ч.2 ст.129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества, включить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах инвентаризации имущества должника.

Таким образом, изучив представленные сторонами в материалы дела документы, а также нормы действующего законодательства, учитывая пояснения представителей заявителя и ответчика, Комиссия приходит к выводу, что инвентаризация имущества конкурсным управляющим «...» в нарушение ч.2 ст.129 Закона о банкротстве была проведена не надлежащим образом.

Таким образом, жалоба заявителя является обоснованной.

Учитывая изложенное выше, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи конкурсному управляющему предписания об аннулировании торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества ООО «Нефть-Жилинвест» по лоту №1.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1 . Признать жалобу ТСЖ «Каменный цветок» на действия организатора торгов - конкурсного управляющего «...» при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества ООО «Нефть-Жилинвест» (г.Оренбург, ул.Терешковой, 8/А, ОГРН1025601806713 ИНН5612023035) (Лот №1,

номер торгов на сайте ЕФРСБ – 3613832) обоснованной.

2. Организатору торгов – конкурсному управляющему ООО «Нефть-Жилинвест» «...» выдать предписание об аннулировании торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества ООО «Нефть-Жилинвест» по лоту №1.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии