

## РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 20 августа 2018 года.

В полном объеме решение изготовлено 23 августа 2018 года.

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) (далее - Комиссия) в составе:

Председателя - Рысевой Е.Г. – вр.и.о руководителя  
Комиссии: Челябинского УФАС России;

- Копылова С.А – начальника отдела  
антимонопольного контроля Челябинского  
УФАС России;

Членов Комиссии

- Коршунова А.А. – специалиста-эксперта  
отдела антимонопольного контроля  
Челябинского УФАС России

рассмотрев жалобу **№ 37-04-18.1/18** <...> от 10.08.2018 вх. № 10962 на действия (бездействия) организатора торгов – <...> при проведении публичных торгов (Лот №1: Нежилое здание, склад назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1004,3 кв.м., инв № 095:031-1681, Лит А,А1,А2,А3,А4,А5,А6,а,а1, кадастровый номер <...> :21:0010220:193, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровый номер <...> :21:0010220:98, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская), размещенного на сайте <http://nistr.ru/node/372412> (далее - Торги),

**УСТАНОВИЛА:**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.11.2016 года по делу А40-185438/16-95-190 ООО «Видновский Торговый Дом» (ИНН 7702827725, ОГРН 5137746145092, юридический адрес: 127051, г. Москва, Малый Сухаревский переулок, дом 9, строение 1, офис 36) признано несостоятельным (банкротом).

В отношении ООО «Видновский Торговый Дом» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим утвержден <...>. Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

В соответствии с предложением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, утвержденного Арбитражным судом города Москвы, сообщением о проведении торгов и письменных пояснений Дюрягина С.В. и <...>, **организатором торгов является <...>** Между Дюрягиным С.В. и <...> вне рамок дела о банкротстве, за свой счет был заключен договор № 949 на проведение открытых торгов по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Согласно вышеуказанному договору И.П. Дюрягин С.В. выступает организатором торговой процедуры для оказания практической помощи в целях:

1. опубликования и размещения сообщений о продаже имущества (предприятия) и сообщений о результатах проведения торгов;
2. принятия заявок на участие в торгах, предложений о цене имущества (предприятия);
3. заключения с заявителем договора о задатке;
4. определения участников торгов;
5. осуществление проведения торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества (предприятия);
6. определения победителя торгов и подписания протокола о результатах проведения торгов;
7. уведомления организатора торгов и участников торгов о результатах проведения торгов.

Следовательно, Дюрягин С.В. не является организатором торгов в рассматриваемых торгах.

Сообщение о проведении торгов опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 30.06.2018 № 113 сообщение № 66030294925 «Организатор торгов, конкурсный управляющий ООО «Видновский Торговый Дом» Залогин Николай Николаевич (ИНН 462201151700, СНИЛС 079-291-243-96), член Ассоциации «СРО АУ «Южный Урал»» (ИНН 7452033727, ОГРН 1027443766019, адрес: 454020, город Челябинск, ул. Энтузиастов, дом 23), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 16.11.2016 года по делу №А40-185438/2016, сообщает о том, что повторные торги по продаже имущества ООО «Видновский Торговый Дом» (127051, г. Москва, Малый Сухаревский переулок, дом 9, стр. 1, оф. 36, ИНН 7702827725, ОГРН 5137746145092) на ЭТП АО «Новые информационные сервисы» (ОГРН 1127746228972, ИНН 7725752265) по адресу: <http://nistr.ru>, назначенные на 21.05.2018 г., признаны не состоявшимися в связи с отсутствием заявок, также в виду отсутствия заявления залогодержателя об оставлении заложенного имущества за собой поданного в установленный срок.

Объявляются торги в форме публичного предложения на ЭТП АО «Новые информационные сервисы» (ОГРН 1127746228972, ИНН 7725752265) по адресу: <http://nistr.ru>.

Предмет торгов: Лот №1: Имущество, являющееся предметом залога ООО «Коммерческий межрегиональный трастовый банк»: Нежилое здание, склад, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1004,3 кв. м, инв. №095:031-1681, Лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, кадастровый номер <...> :21:0010220:193, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская, владение 1; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения зданий, строений, сооружений, общая площадь 1212 кв. м, кадастровый номер <...> :21:0010220:98, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская. **Обременения: ипотека в пользу ООО «Коммерческий межрегиональный трастовый банк», аренда в пользу ООО «АФД Лэнд».** Иное имущество, не являющееся предметом залога: Право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) с кадастровым номером 50:21:0010220:99, категория: земли поселений, разрешенное использование: для размещения торгово-складского комплекса, площадь 280 кв. м, адрес: Московская область, Ленинский район, г.п. Видное, г. Видное, ул. Булатниковская, уч. 1а, для обеспечения прохода и проезда. Начальная цена - 13 713 235,20 руб.

Условия: Задаток - 20% от начальной цены. Задаток по лотам вносится не позднее 10-00 ч. (время мск) последнего дня действия периода торгов, на котором подана заявка на участие в торгах. 1 период - срок приема заявок по начальной цене составляет 35 календарных дней, дальнейшее снижение начальной цены - 7% от начальной цены каждые 7 календарных дней. Общий срок приема заявок - не более 10 этапов снижения цены от даты начала приема заявок. Прием заявок (время мск) - с 10-00 ч. 02.07.2018 г. Периоды: 1) 02.07.2018 г. - 06.08.2018 г., 2) 07.08.2018 г. - 14.08.2018 г., 3) 15.08.2018 г. - 22.08.2018 г., 4) 23.08.2018 г. - 30.08.2018 г., 5) 31.08.2018 г. - 07.09.2018 г., 6) 08.09.2018 г. - 15.09.2018 г., 7) 16.09.2018 г. - 23.09.2018 г., 8) 24.09.2018 г. - 01.10.2018 г., 9) 02.10.2018 г. - 09.10.2018 г., 10) 10.10.2018 г. - 17.10.2018 г. Окончание периода в 10-00 ч. (время мск) последнего дня действия периода. Снижение цены в новом периоде происходит с 10-00 ч. (время мск) первого дня действия нового периода снижения цены. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения».

10.08.2018 в Челябинское УФАС поступила жалоба <...> вх. № 10962 на

действия (бездействия) организатора торгов – <...> при проведении Торгов.

В жалобе от 10.08.2018 вх. № 10962 Заявитель указывает на неразмещение информации, обязательной к размещению в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, а именно договора аренды, заключенного между ООО «Видновский Торговый Дом» и ООО «АФД Лэнд», а также уклонение организатора торгов от предоставления договора аренды, заключенного между ООО «Видновский Торговый Дом» и ООО «АФД Лэнд», являющегося обременением для предмета торгов по требованию Заявителя.

В письменных пояснениях Заявитель указывает на то, что отсутствие возможности ознакомления с договором аренды является препятствием для участия в торгах для Заявителя, и что на момент направления пояснений ему не была предоставлена возможность ознакомиться с договором аренды.

Организатор торгов в письменных пояснениях указал на актуализацию 03.04.2018, 25.07.2018 информации на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы», на которой проходят торги путем дополнения сообщения о проведении торгов существенными условиями договора аренды, заключенного между ООО «Видновский Торговый Дом» и ООО «АФД Лэнд».

25.07.2018 сообщение было дополнено:

1. Договор аренды здания и земельного участка, на котором оно расположено № 14/12/15-1 от 14.12.2015 года заключен между ООО «Видновский Торговый Дом» и ООО «АФД Лэнд»;
2. срок действия договора установлен с 14.12.2015 года по 16.12.2064 год;
3. срок аренды установлен с 14.12.2015 года по 16.12.2064 год;
4. договор может быть расторгнут по соглашению Сторон;
5. арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор;

03.04.2018 сообщение было дополнено:

1. ежемесячная арендная плата составляет 12 000 (двенадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 2 160 (две тысячи сто шестьдесят) рублей. Арендная плата не включает эксплуатационные, коммунальные расходы, а также расходы на электроэнергию, воду, вывоз мусора, уборку помещений, которые Арендатор

- оплачивает самостоятельно согласно выставленным счетам ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями;
2. арендная плата является фиксированной, индексации не подлежит, может быть изменена, пересмотрена только по взаимному соглашению сторон;
  3. текущий и капитальный ремонт Здания и расходы по содержанию несет Арендодатель;
  4. расторжение договора возможно по соглашению сторон. Арендодатель несет ответственность за односторонний отказ от исполнения обязательств по договору в виде выплаты Арендатору денежных средств в размере 5000000 (пять миллионов) рублей;
  5. арендатор имеет право с предварительного письменного уведомления Арендодателя сдавать «Здание» и «Участок» в субаренду;
  6. арендатор имеет право передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам только с предварительного письменного уведомления Арендодателя;
  7. арендатор имеет право требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя, вследствие нарушения им норм действующего законодательства РФ и Договора;
  8. арендодатель обязан самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану «Здания» и находящегося в них материальных ценностей и несет ответственность за сохранность имущества при любых обстоятельствах.

Организатор торгов также сообщил, что у него отсутствует подлинник договора аренды здания и земельного участка, на котором оно расположено, но имеется выписка из ЕГРП о заключении долгосрочного договора аренды и **сведения от арендатора о существенных условиях договора.**

В пояснениях организатор торгов указывает, что 25.01.2017 года конкурсным управляющим в адрес руководителя, главного бухгалтера ООО «Видновский Торговый Дом» направлен запрос о передаче бухгалтерской и иной документации, в том числе договоров в отношении должника. Однако данный запрос был оставлен без рассмотрения.

26.04.2017 года конкурсным управляющим в Арбитражный суд города Москвы направлено ходатайство об истребовании документов у руководителя должника ООО «Видновский Торговый Дом». Определением Арбитражного суда города Москвы от

22.05.2017 года по делу № А40-185438/2016 ходатайство <...> об истребовании документов у руководителя должника было удовлетворено в полном объеме. Из письменных пояснений <...> следует, что по настоящее время руководитель должника уклоняется от передачи истребуемых документов, в том числе договоров, конкурсному управляющему.

01.08.2018 года конкурсный управляющий в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области направил запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в виде копии документа. В настоящее время договор аренды здания и земельного участка на котором оно расположено № 14/12/15-1 от 14.12.2015 года, организатору торгов - конкурсному управляющему <...> предоставлен не был.

*Изучив материалы жалобы, комиссия пришла к следующим выводам.*

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Требования по порядку подачи жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции Заявителем соблюдены.

Обременение – это ограничение, возникающее на основе заключенного договора либо закона и ограничивающее возможность владения, распоряжения или пользования определенной собственностью либо имуществом т.е. ограничение возможности использования собственности.

Исходя из статьи 126 Закона о банкротстве одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть [опубликовано](#) организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. **Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.**

Продажа имущества банкротов осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, в частности статьями 110, 139 названного закона.

В соответствии с частью 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; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия; требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги; условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений). В случае проведения торгов по



продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток; начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона. **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.**

Частью 16 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в течение пяти дней с даты подписания этого протокола **внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.**

Из указанной нормы не следует, что проект договора, размещенный в соответствии с частью 19 статьи 110 Закон о банкротстве **дополняется иными условиями нежели ценовым предложением победителя торгов.**

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия является в т.ч. **сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута** (часть 19 статьи 110 Закона о банкротстве).

Таким образом, проект договора купли-продажи, размещенный вместе с извещением о проведении торгов должен содержать все существенные условия договора, в т.ч. **сведения о наличии или об отсутствии обременений.**

Положения части 10 статьи 110 Закона о банкротстве не являются

специальными по отношению к части 2 статьи 448 ГК РФ и при организации и проведении торгов должны применяться в совокупности.

При этом указанные нормы не указывают пределы детализации информации об обременении предмета торгов.

Материалами дела установлено, что сообщение о проведении торгов содержало сведения об обременении в виде аренды в пользу ООО «АФД Лэнд», в последующем организатором торгов сообщение было дополнено информацией о существенных условиях договора аренды, заключенного между ООО «Видновский Торговый Дом» и ООО «АФД Лэнд».

Информация об обременении была размещена в сообщении о проведении торгов, на электронной торговой площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Сведения о существенных условиях договора аренды были размещены организатором торгов на электронной торговой площадке 25.07.2018 и 03.04.2018.

Таким образом, Челябинское УФАС России не усматривает нарушений действующего законодательства в действиях организатора торгов в части размещения обязательной информации в сообщении при организации и проведении спорных торгов.

В соответствии с пунктом 41 Приказа Росреестра от 23.12.2015 № П/666 «Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость» правоустанавливающие документы - документы-основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним, **ограничения (обременения) прав**, если такие документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах (например, договор, справка о полном внесении паевого взноса).

Договор аренды здания и земельного участка, на котором оно расположено № 14/12/15-1 от 14.12.2015 является

правоустанавливающим документом и в соответствии с пунктом 9 статьей 110 Закона о банкротстве 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.

Исходя из материалов дела организатор торгов <...> в настоящий момент не располагает оригиналом договора аренды здания и земельного участка, на котором оно расположено № 14/12/15-1 от 14.12.2015. Исходя из материалов дела, должник по настоящее время уклоняется от предоставления договора на основании определения Арбитражного суда города Москвы, Управлением Росреестра по Московской области конкурсному управляющему <...> договор аренды здания и земельного участка, на котором оно расположено, № 14/12/15-1 от 14.12.2015 не предоставлен.

Таким образом, у <...> отсутствует возможность предоставить договор аренды здания и земельного участка, на котором оно расположено № 14/12/15-1 от 14.12.2015 для ознакомления <...>

Челябинское УФАС России считает, что объём информации, размещенный в сообщении о проведении торгов достаточен и не приводит как к нарушению положений Закона о банкротстве, так и к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении спорных торгов (статья 17 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного в действиях организатора торгов не усматривается нарушение норм Закона о банкротстве.

### **РЕШИЛА:**

Признать доводы жалобы <...> вх. № 10962 от 10.08. 2018 на действия (бездействия) организатора торгов – <...> при проведении публичных торгов (Лот №1: Нежилое здание, склад назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1004,3 кв.м., инв № 095:031-1681, Лит А,А1,А2,А3,А4,А5,А6,а,а1, кадастровый номер <...> :21:0010220:193, расположенный по адресу: Московская область,

Ленинский район, г.Видное, ул.Булатниковская, владение 1;  
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: для размещения зданий, строений,  
сооружений, общая площадь 1212 кв.м., кадастровый номер <...>  
:21:0010220:98, адрес (местонахождение) объекта: Московская  
область, Ленинский район, г. Видное, ул. Булатниковская),  
размещенного на сайте <http://nisp.ru> необоснованными.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.