

1. ООО «АВ-Инвест»

ул. Пятницкая, д. 37, эт. 2, пом. I, ком. 1, Москва, 119017

2. ООО «ПарадизГрупп»

Москва, а/я 33, 109147

3. Конкурсному управляющему Чулкову В.Н.

Москва, а/я 5, 107370

4. Акционерное общество «Новые информационные сервисы»

Москва, а/я 82, 119334

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2344/77-17 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

02.11.2017 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия),

при участии представителей:

от заявителя - ООО «АВ-Инвест»,

от организатора торгов - ООО «ПарадизГрупп»,

в отсутствие:

конкурсного управляющего Чулковой В.Н., АО «Новые информационные сервисы» (уведомлены надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 30.10.2017 № ИШ/55507/17),

рассмотрев жалобу ООО «АВ-Инвест» (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «ПарадизГрупп» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ОАО «Мосинжстройкомплект» (извещение № 2016050) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении действующего законодательства при проведении Торгов.

В соответствии с пунктом 1 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 18.07.2011 № 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 части 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок 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 (далее - Порядок проведения торгов).

Сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ОАО «МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ» № 77032329041 от 18.08.2017 опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 19.08.2017 № 152, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) (сообщение № 2016050 от 18.08.2017). Форма проведения торгов: публичное предложение.

Согласно сообщению из ЕФРСБ (реестровый № 2016050) от 18.08.2017, Организатор торгов ООО «ПарадизГрупп» (ОГРН 1087746580415; ИНН 7724660950; КПП 770901001; почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 33; адрес электронной почты: torgi@paradise-group.ru; телефон 8(495)1337554) сообщает, что торги №1 и №2 по продаже имущества ОАО «МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ» (119619, г. Москва, ул. Производственная, 21, База-4, стр. 5; ОГРН 1027700042040, ИНН 7702141911) признанного банкротом Решением Арбитражного суда города Москвы от 25 ноября 2015 г. по делу №А40-161189/2014, конкурсным управляющим утвержден Чулков Виталий Николаевич (ИНН 650403187818, СНИЛС 122-454-532 26, адрес для направления корреспонденции: 107370, Москва, а/я 5; член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Дело» (ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544, место нахождения: 141980, Московская обл., г. Дубна, ул. Жуковского, д. 2)) проводимые на условиях, опубликованных в газете Коммерсантъ №112 от 24.06.2017г. (сообщение №77032265806) и №98 от 03.06.2017г. (сообщение №77032243637) признаны не состоявшимися по причине отсутствия заявок. Вместе с этим, ООО «ПарадизГрупп» объявляет о проведении торгов №1 и №2 по продаже имущества ОАО «МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ» в форме публичного предложения, а именно:

Торги №1:

Лот №1: Блок контейнер 6*2,5; Металлический навес; Ворота; Ворота; Вр. сборно-разборный ангар; Козловой кран ККС-10 т.баш; Козловой кран КК-12,5 т.; Компьютер; Автопогрузчик Балканкар; Электрокотел; Погрузчик ТО-

7 (ДТ 75); Подкрановые пути; Подкрановые пути; Комплект светильников на штырях; Унив. сборно-разборное здание; Унив. сборно-разборное здание. Начальная цена продажи – 6 039 981,00 руб.

Торги №2:

Лот № 1: Земельный участок (право аренды) общей площадью 19 447 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, 800 метров от МКАД, кад.номер <...> :07:0018000:43 (договор аренды №М-07-505218 от 13.11.2001г.); Здание, назначение – нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 28 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Иное описание местоположения: г. Москва, Рублевское шоссе, б/н с.1, кадастровый (или условный) номер <...> :00:0000000:1102; Здание, назначение – нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 135 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Иное описание местоположения: г. Москва, Рублевское шоссе, б/н с.2, кадастровый (или условный) номер <...> :00:0000000:1149; начальная цена продажи – 94 393 800,00 руб.

Торги состоятся в электронной форме на электронной торговой площадке АО «НИС» www.nistp.ru. Продолжительность приема заявок на участие в торгах №1 и №2 с 00:00 18.09.2017 по 00:00 23.10.2017. Время московское. По истечении каждых 5 (пяти) календарных дней с начала приема заявок на торгах №1 и №2, начальная цена лота последовательно снижается на 15 (пятнадцать) процентов от начальной цены продажи. Минимальная цена продажи составляет 10 (десять) процентов от начальной цены продажи. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения определяется в соответствии с действующим законодательством. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок, ознакомление с документами прекращается. Подведение итогов торгов №1 и №2 будет производиться на электронной торговой площадке АО «НИС» www.nistp.ru.

Комиссией на основании представленных материалов и сведений установлено следующее.

В соответствии с частью 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с названным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

- подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 указанного закона;

- о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

- о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного закона, с учетом особенностей, установленных приведенной статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Учитывая изложенное, продажа имущества должника производится на основании положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Исходя из текста жалобы, Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся в нераскрытии в составе сообщения о проведении Торгов сведений об имеющихся обременениях, отсутствии согласия арендодателя на сделку, реализации незарегистрированного права аренды.

Согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов выполняет следующие функции, в том числе: публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов; принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; определяет

участников торгов; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Также, согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, помимо прочего, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием и размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Таким образом, Организатор торгов обязан указать в сообщении о проведении Торгов состав, характеристики и описание имущества должника, выставляемого на Торги на основании сведений, представленных комитетом кредиторов.

Кроме того, согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве, Организатор торгов не участвует в утверждении положения о продаже имущества.

Вместе с тем, в ходе заседания Комиссии Организатор торгов пояснил, что при организации и проведении торгов действовал в рамках действующего законодательства о банкротстве и руководствовался Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ОАО «МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ» (далее - Положение о продаже).

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, Положение о продаже утверждено решением собрания кредиторов ОАО «МОСИНЖСТРОЙ-КОМПЛЕКТ».

В ходе заседания Комиссии установлено, что согласно пункту 1.2 Положения о продаже имущество, реализуемое в соответствии с названным Положением: Земельный участок (право аренды) общей площадью 19 447 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, 800 метров от МКАД, кад.номер <...> :07:0018000:43 (договор аренды №М-07-505218 от 13.11.2001г.); Здание, назначение – нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 28 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Иное описание местоположения: г. Москва, Рублевское шоссе, б/н с.1, кадастровый (или условный) номер <...> :00:0000000:1102; Здание, назначение – нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 135 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Иное описание местоположения: г. Москва, Рублевское шоссе, б/н с.2, кадастровый (или условный) номер <...> :00:0000000:1149.

При этом аналогичная информация размещена Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов в ЕФРСБ, в газете «Коммерсантъ», а также на ЭТП.

Таким образом, Организатор торгов при размещении сведений о предмете торгов руководствовался Положением о продаже.

Заявителем доказательств обратного не представлено, а Комиссией не установлено.

При этом согласно доводу Заявителя, Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов не раскрыты сведения об имеющихся обременениях в отношении имущества должника.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться следующие сведения, в том числе: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Таким образом, указанные сведения о предприятии подлежат включению в состав сообщения о проведении Торгов.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р «Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве газета «Коммерсантъ» определена в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве.

Комиссией установлено, что сообщения о проведении Торгов, опубликованные в ЕФРСБ (№ 2016050), в газете «Коммерсантъ» (№ 77032329041) содержат следующую информацию относительно состава, характеристик, описания предприятия:

-Земельный участок (право аренды) общей площадью 19 447 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва,

Рублевское шоссе, 800 метров от МКАД, кад.номер <...> :07:0018000:43 (договор аренды №М-07-505218 от 13.11.2001г.); Здание, назначение – нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 28 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Иное описание местоположения: г. Москва, Рублевское шоссе, б/н с.1, кадастровый (или условный) номер <...> :00:0000000:1102; Здание, назначение – нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 135 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Иное описание местоположения: г. Москва, Рублевское шоссе, б/н с.2, кадастровый (или условный) номер <...> :00:0000000:1149; начальная цена продажи – 94 393 800,00 руб.

Согласно пояснениям Организатора торгов, Заявитель указывает, что на земельном участке имеются объекты недвижимости, подлежащие оценке и продаже в соответствующем порядке. При этом Заявитель не приводит объективного подтверждения данного довода.

Кроме того, информация о реализуемом имуществе размещена в составе сообщения о проведении Торгов в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ОАО «МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ» (далее — Положение).

Таким образом, сообщение о проведении Торгов содержит информацию о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия в соответствии с Положением.

Заявитель на заседании Комиссии не представил доказательств обратного, а также не представил доказательств нарушения его прав и законных интересов.

Таким образом, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Также Заявитель обжалует неправомерность реализации незарегистрированного права аренды на Торгах.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, данное утверждение не соответствует действительности, о чем свидетельствует выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.06.2015 № 77/011/013/2015-995, где указано о наличии в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:07:0018000:43 обременения в виде аренды в пользу ОАО «МОСИНЖСТРОЙКОМПЛЕКТ» на основании Договора аренды от 13.11.2001 № М-07-505218. Данная Выписка содержится в Отчете об оценке рыночной стоимости указанного недвижимого имущества, опубликованном в открытом доступе на сайте ЕФРСБ (сообщение № 1712938 от 04.04.2017). Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка, что подтверждается постановлением Пленума ВАС РФ от 24.03.2015 № 11.

Заявителем на заседании Комиссии не представлено доказательств обратного, доказательств необходимости регистрации в установленном порядке права аренды собственности, а также доказательств нарушения его прав и законных интересов.

Таким образом, ввиду недоказанности указанного довода, Комиссия признала довод Заявителя необоснованным.

Кроме того, Заявителем обжалуется отсутствие согласия арендодателя на сделку в соответствии с пунктом 5.9 Договора аренды.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, пунктом 5.9 Договора аренды закреплена обязанность арендатора получать согласие арендодателя на передачу прав и обязанностей по договору другому лицу. Однако, поскольку реализация принадлежащего должнику права аренды земельного участка на Торгах осуществляется на основании специальных норм законодательства о несостоятельности (банкротстве), согласие арендодателя на совершение сделки в отношении права аренды земельного участка не требуется.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

Кроме того, согласно пояснениям Организатора торгов, исходя из протокола определения участников Торгов от 23.10.2017 № 1671-ОТПП/1 для участия в Торгах было подано 8 заявок. Заявка ООО «АВ-Инвест» была отклонена от участия в Торгах, так как к заявке не приложены требуемые документы (подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени участника). До участия в Торгах было допущено 5 участников, согласно протоколу о результатах Торгов от 23.10.2017 № 1671-ОТПП/2 определен победитель Торгов — Геворгян К.Р.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 30.10.2017 № ИШ/55507/17.

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