

## РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-52-2018

18 июля 2018 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия)

в присутствии представителей:

- конкурсного управляющего ООО «Мастер-Сити» Дронова О.В. (далее – Организатор торгов),

- ООО «ПРОФИСЕРВИС» (далее – Заявитель),

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

### УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 09.07.2018 поступила жалоба Заявителя, согласно которой конкурсным управляющим ООО «Мастер-Сити» Дроновым О.В. нарушен порядок организации и проведения торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества по лоту № 1: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: 170003, г. Тверь, ул. Зинаиды Тимофеевой, д. 2: административно-выставочное здание, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 3622,5 кв.м. (по кадастровому паспорту – 3593 кв.м.), кадастровый номер <...> :40:0100216:7:26; здание гаража, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 113,5 кв.м., кадастровый номер <...> :40:0100216:349; выставочное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 942,5 кв.м., кадастровый номер <...> :40:0100216:7:27; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 8934,1 кв.м., кадастровый номер <...> :40:0100216:7. (номер сообщения на сайте m-ets.ru от 18.06.2018 № 28585-ОАОФ, на сайте газеты Коммерсант от 15.06.2018 № 12010095266), в части выбора формы торгов.

Организатор торгов представил письменные пояснения, считает доводы, изложенные в жалобе – необоснованными, а жалобу - не подлежащей удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона в соответствии с правилами статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе 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 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Организатор торгов осуществляет продажу имущества должника в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), следовательно, жалоба Заявителя подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

В соответствии с пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве; частью 1 статьи 28 Закона о банкротстве установлено, что сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим 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.

09.06.2018 сообщение о продаже предприятия № 2774009 размещено в Едином федеральном реестре сведений по банкротству ([bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)) (далее - ЕФРСБ).

15.06.2018 сообщение о продаже предприятия размещено в официальном печатном издании - газете «Коммерсант» (сообщение № 12010095266).

18.06.2017 сообщение о продаже предприятия № 28585-ОАОФ размещено на сайте электронной торговой площадки сайте [m-ets.ru](http://m-ets.ru)).

В соответствии с пунктом 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном данным Законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Согласно абзацу 3 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве в случае продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Согласно абзацу 4 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве конкурс по продаже предприятия, в состав которого входит объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества для продажи объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации путем проведения конкурса. Договор купли-продажи такого предприятия должен соответствовать требованиям к договору купли-продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установленным законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием (абзац 1), а также сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия (абзац 2);

В сообщении о проведении торгов указаны следующие сведения об имуществе (предприятии) должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание: *«Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: 170003, г. Тверь, ул. Зинаиды Тимофеевой, д. 2: - Административно-выставочное здание, назначение: нежилое, 3-этажное, общей площадью 3622,5 кв.м. (по кадастровому паспорту – 3593 кв.м.), кадастровый номер <...> :40:0100216:7:26; - Здание гаража, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 113,5 кв.м., кадастровый номер <...> :40:0100216:349; - Выставочное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 942,5 кв.м., кадастровый номер <...> :40:0100216:7:27; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу, общей площадью 8934,1 кв.м., кадастровый номер <...> :40:0100216:7. Указанное имущество принадлежит на праве собственности ООО «Мастер-Сити» (170003, г. Тверь, ул. Зинаиды Тимофеевой, д. 2, ОГРН 1046900024753, ИНН 6901051918) и находится в залоге у кредитора ООО «Логистика». Обременения - заключены договоры: аренды № 07-2018 от 03.03.2018 нежилых помещений площадью 2.809,10 кв.м. с ООО «База» сроком на 11 месяцев с 03.03.2018; аренды № 08-2018 от 03.03.2018 земельного участка площадью 1 522 кв.м. с ООО «База» сроком на 11 месяцев с 03.03.2018; аренды № 05/09-2013 от 05.09.2013 земельного участка площадью 348,75 кв.м. с ООО «Мойка №1» сроком до 31.12.2018; аренды № 01-2018 от 31.01.2018 нежилых помещений площадью 1713,4 кв.м. с ООО «Юлмарт девелопмент» сроком до 31.12.2018; аренды №03/04-17 от 03.04.2017 земельного участка площадью 22,75 кв.м. с Чумаковым П.Ю. сроком до 31 января 2019; аренды №01/04-17 от 01.04.2017 земельного участка площадью 60 кв.м. с Беляковым С.Е.*

*сроком до 31 января 2019; аренды №11/12-12 от 11.12.2012 места для размещения оборудования с ООО «Наука и связь» сроком до 31 декабря 2018.» (далее – Объекты).*

Согласно сообщению спорные торги проходят в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене в электронной форме.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона № 73-ФЗ к объектам культурного наследия относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Согласно статьи 47.1 Закона № 73-ФЗ ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, устанавливаемыми в целях обеспечения сохранности указанных объектов, обеспечения доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объектам культурного наследия, включенным в реестр, являются установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 настоящего Федерального закона требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, а также требования, установленные охранным обязательством в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - требования в отношении объекта культурного наследия).

Указанные ограничения (обременения) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Как указано выше в сообщении содержатся следующие сведения об обременении: *«Обременения - заключены договоры: аренды № 07-2018 от 03.03.2018 нежилых помещений площадью 2.809,10 кв.м. с ООО «База» сроком на 11 месяцев с 03.03.2018; аренды № 08-2018 от 03.03.2018 земельного участка площадью 1 522 кв.м. с ООО «База» сроком на 11 месяцев с 03.03.2018; аренды № 05/09-2013 от 05.09.2013 земельного участка площадью 348,75 кв.м. с ООО «Мойка №1» сроком до 31.12.2018; аренды № 01-2018 от 31.01.2018 нежилых помещений площадью 1713,4 кв.м. с ООО «Юлмарт девелопмент» сроком до 31.12.2018; аренды №03/04-17 от 03.04.2017 земельного участка площадью 22,75 кв.м. с Чумаковым П.Ю. сроком до 31 января 2019; аренды №01/04-17 от 01.04.2017 земельного участка площадью 60 кв.м. с Беляковым С.Е. сроком до 31 января 2019; аренды №11/12-12 от 11.12.2012 места для размещения оборудования с ООО «Наука и связь» сроком до 31 декабря 2018».*

Сведения об иных ограничениях (обременениях) в сообщении отсутствуют.

При этом Закон о банкротстве не раскрывает степень детализации в части описания каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе.

В приложенных к сообщению Свидетельствах о государственной регистрации права на указанные в сообщении Объекты указано следующее «Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано».

Согласно представленному Организатором торгов Кадастровому плану земельного участка по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. 3. Тимофеевой, д. 2, (выписка из государственного земельного кадастра, лист 3) указано следующее: «Ограничение: земельный участок расположен в зоне археологического надзора», «Обременение: принято распоряжение территориального управления Министерства имущественных и земельных отношений РФ по Тверской области № 80 от 17.02.2005 г. о заключении договора сроком на 49 лет в пользу ООО «Мастер-Сити».

Из представленного Заявителем письма-ответа Администрации города Твери от 11.01.2018 № 01/54 на запрос Заявителя по вопросу предоставления информации о земельном участке по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. 3. Тимофеевой, д. 2, прямо не следует, что указанный земельный участок является объектом культурного наследия.

Кроме того, размещенный на электронной площадке проект договора купли-продажи не содержит указание на то, что продаваемые Объекты являются объектом культурного наследия, а также не содержит обязательств покупателя заключить с органом местного самоуправления Соглашения о выполнении требований, установленных Закона № 73-ФЗ - ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера, выполнению в отношении данного объекта требований охранного обязательства, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия.

При таких обстоятельствах, Комиссия полагает, что потенциальные покупатели, заинтересованные в приобретении указанных Объектов, имели возможность получить полные сведения об ограничениях (обременениях) права собственности на реализуемый объект.

Таким образом, доводы Заявителя об отсутствии в сообщении о продаже имущества существенной информации, влияющей на характеристики предмета торгов с точки зрения обязательств покупателя по соблюдению действующего законодательства, возможности его дальнейшей эксплуатации, ограничений в его использовании, не подтверждаются материалами дела.

Также Заявителем не представлено достаточных и убедительных доказательств заявленных доводов о неверном выборе способа проведения торгов.

Учитывая изложенное, жалоба Заявителя является необоснованной.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «ПРОФИСЕРВИС» необоснованной.

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