РЕШЕНИЕ

Волгоград

Дело № 034/10/18.1-1005/2019

10 октября 2019 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – комиссия) в составе:

Г. А.В. - председателя комиссии, заместителя руководителя Управления;

Ф. В.П. - члена комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля монополистической деятельности и торговли Управления;

Д. Е.С. - члена комиссии, заместителя начальника отдела контроля монополистической деятельности и торговли Управления;

рассмотрев в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Г. Д.Ю. (далее – заявитель) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. при организации и проведении открытых торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»: Лот № 1 - Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 447,3 кв.м, этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, кад. № 34:34:040031:512, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3; Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов – завершение строительства административного здания, площадью 3191,18 кв.м расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3,

с участием в заседании комиссии:

- представителя К. А.А. К. С.И. (по доверенности от 12.07.2019 б/н);

- представителя АО «Райффайзенбанк» Ш. Р.В. (по доверенности от 30.01.2018 № 23/01-18)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) 02.10.2019 вх. № 9519 поступила жалоба Г. Д.Ю. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. (<…>; член Ассоциации «МСО ПАУ») при организации и проведении открытых торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» в форме открытых электронных торгов на электронной площадке ЭТП «Российский аукционный дом», принадлежащего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» (ИНН 3444128801, ОГРН 1053444104416, адрес: 400131, Волгоград, ул. Комсомольская, 3), признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Волгоградской области от 14.01.2013 по делу № А12-15493/2011.

Объявление о торгах в ЕФРСБ № 4109098 размещено на официальном сайте 28.08.2019.

Жалоба принята к рассмотрению Волгоградским УФАС России (уведомление о поступлении жалобы, времени и месте её рассмотрения от 07.10.2019 исх. № 04-10/7495).

Из жалобы Г. Д.Ю. следует, что долевая собственность ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» и ООО «Нижневолжскдорстрой» на нежилое помещение, имеющее кадастровый (или условный) номер <...> :34:040031:244, назначение: нежилое, площадью 15 506,3 кв.м., инвентарный номер/литер 001775/1001, этажность (этаж): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Волгоград, ул. Комсомольская, 3, прекращена. Должник стал собственником нового, вновь зарегистрированного имущества, ранее ему не принадлежащего.

Также в жалобе указано, что первые и повторные торги в отношении имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»: помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 447,3 кв. м, этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, кад. № 34:34:040031:512, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., Волгоград, ул. Комсомольская, 3; право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов – завершение строительства административного здания, площадью 3191,18 кв.м расположенное по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3, не проводились.

Реализация имущества была начата с проведения электронных торгов в форме публичного предложения (то есть хронологически с третьего этапа), чем нарушаются, по мнению Г. Д.Ю., требования Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Кроме того, в жалобе указано, что Г. Д.Ю. является потенциальным покупателем имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» на торгах № 4109098, сведения о которых содержатся в сообщении от 28.09.2019.

Заявитель просит отменить указанные торги в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», обязать организатора торгов конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. аннулировать сообщение о проведении торгов от 28.09.2019 № 4109098.

Конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. представлены письменные возражения на жалобу. Организатор торгов полагает, что жалоба Г. Д.Ю. является необоснованной.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия пришла к следующим выводам относительно обстоятельств дела.

1. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона 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. 2 ст. 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 Закона 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 органам.

2. Решением Арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-15493/2011 от 14.01.2013 ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев. Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 04.10.2016 по делу № А12-15493/2011 конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» утвержден К. А.А. (<…>, член Ассоциации «МСО ПАУ» (119071, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 29, стр. 8; ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552).

ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» являлся собственником следующего имущества: нежилое помещение, имеющее кадастровый (или условный) номер <...> :34:040031:244, назначение: нежилое, площадью 15 506,3 кв.м., инвентарный номер/литер 001775/1001, этажность (этаж): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, доля в праве собственности 996/1000; право аренды на земельный участок, кадастровый номер <...> :34:040031:9, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, без указания соответствующей доли.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 19.11.2018 по делу № А12-15493/2011 утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» посредством публичного предложения, являющегося предметом залога ООО «Радуга», ООО «ДИА КОМС», М. А.А., АО «Райффайзенбанк», в редакции АО «Райффайзенбанк».

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2019

определение суда первой инстанции оставлено без изменений, а апелляционная жалоба без удовлетворения.

11 декабря 2018 г. конкурсным управляющим К. А.А. в ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 3299153 о проведении открытых электронных торгов в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» на следующих условиях.

Торги проводятся в соответствии с Приказом МЭРТ РФ от 23.07.2015 № 495 на электронной площадке Российский аукционный дом, размещенной в сети Интернет по адресу: http://lot-online.ru.

Лот № 1: Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 506,3 кв.м, этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, кад. №34:34:040031:244, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3, общая долевая собственность: 996/1000; Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов - завершение строительства административного здания, площадью 3191,18 кв.м. расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 3, продается в форме публичного предложения, на следующих условиях.

Начальная цена имущества в размере 743 947 920 руб. сохраняется с 12:00 (МСК) 15.01.19 по 12:00 (МСК) 25.01.19. Последующие периоды, начиная с 12:00 (МСК) 25.01.19 каждые 10 дней в 12:00 часов (МСК), стоимость имущества снижается на 10% от продажной цены предложения, но не ниже цены отсечения в размере 371 973 960 руб. Торги проводятся по мск. времени с 12:00 15.01.2019 до 12:00 16.03.2019.

Задаток в размере 5% от начальной продажной цены действующей в соответствующем периоде, должен быть зачислен на счет должника не позднее времени окончания соответствующего периода. Ознакомление с имуществом осуществляется в течение срока подачи заявок в рабочие дни по адресу: г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, по предварительной заявке по тел.: <…>.

Реквизиты для внесения задатка: ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» <…>.

Заявка должна быть оформлена в соответствии с требованиями ст. 110 Закона о банкротстве. Итоги торгов производятся на электронной площадке http://lot-online.ru в случае отсутствия заявок участников, 16.03.2019 в 13:00 (МСК), а в случае наличия таковых - в течение двух суток после окончания срока приема заявок в определенном периоде в котором были поданы эти заявки.

Победителем торгов признается лицо, предложившее наивысшую цену. Договор купли - продажи подписывается в течение 5 дней с момента подписания протокола о результатах проведенных торгов. Условие оплаты — не позднее 30 дней с момента заключения договора.

В рамках рассмотрения дела о банкротстве ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» от конкурсного кредитора АО «Райффайзенбанк» поступали неоднократные жалобы по вопросу непроведения торгов.

Разногласия по вопросам публичного предложения были разрешены судом первой инстанции 19.11.2018, конкурсный управляющий К. А.А. в разумные сроки

опубликовал сообщение о проведении торгов 11.12.2018.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 04.07.2018 по делу № А12-2862/2018 ООО «Нижневолжскдорстрой» выделено в натуре, в соответствии с долей в праве собственности 4/1000, помещение № 52/2 (часть помещения 52 по техпаспорту) - часть холла, площадью 56,7 кв.м., помещение № 52/3 (часть помещения 52 по техпаспорту) - санузел, площадью 2,3 кв.м., расположенные на 1 этаже нежилого помещения, общей площадью 15 506, 3 кв.м., с кадастровым (или условным) номером 34:34:040031:244, этажи - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, расположенного по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3, итого по этажу 59,0 кв.м., что меньше на 3,0 кв.м. площади, причитающейся на идеальные 4/1000 доли, с выполнением следующих работ:

1) демонтаж и обустройство существующего входа: демонтаж дверного блока из профилей со стеклопакетами, размером 1,1 х 2,1 м, в количестве 1 шт.; демонтаж витража из алюминиевого профиля со стеклопакетом, размером 1,1 х 1,5 м, в количестве 1 шт.; установка витража из алюминиевого профиля со стеклопакетом, размером 1,1 х 2,5 м., в количестве 1 шт.; установка витража из алюминиевого профиля со стеклопакетом, размером 1,1 х 0,6 м., в количестве 1 шт.; установка витража из алюминиевого профиля со стеклопакетом, размером 1,1 х 0,4 м., в количестве 1 шт.;

2) обустройство нового входа: устройство крыльца из монолитного бетона в количестве 3,11 куб.м.; устройство металлического ограждения крыльца, в количестве 0,105 тн.; облицовка крыльца керамической плиткой, в количестве 6,73 кв.м.; демонтаж витража из алюминиевого профиля со стеклопакетом, размером 1,1 х 2,5 м., в количестве 1 шт., установка дверного блока из профилей со стеклопакетами, размером 1,1 х 2,1 м., без учета материала, в количестве 1 шт.;

3) внутренне обустройство (перепланировка): устройство металлического каркаса из профилей 75 х 75 мм., в количестве 64 кв.м.; облицовка каркаса листами из ГКЛ, толщиной 1,5 мм., с двух сторон, в количестве 128 кв.м.; установка противопожарного дверного блока, размером 1,0 х 2,1 м. в перегородке из ГКЛ на металлическом каркасе, в количестве 1 шт.

Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 04.07.2018 по делу № А12-2862/2018 вступило в законную силу.

В силу ч. 1 ст. 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Во исполнение вышеуказанного решения К. А.А. в Управление Росреестра было подано заявление о внесении изменений в части объекта недвижимости, поскольку торги были объявлены ранее даты подачи заявления, то на момент опубликования объявления о торгах, сведения об объекте являлись актуальными.

Данная регистрация носит технический характер, так как объект из владения фактически не выбывает, что не создает препятствий в его реализации.

В ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 3481996 от 14.02.2018, в котором конкурсный управляющий ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. информирует о том, что в соответствии с решением Арбитражного суда Волгоградской области от 04.07.2018 по делу № А12-2862/2018, осуществлена государственная регистрация нежилого помещения кадастровый номер <...> :34:040031:512, этаж 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, площадью 15 447,3 кв.м.

Таким образом, фактически конкурсный управляющий ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. уведомил неопределенный круг лиц о внесенных технических изменениях.

Согласно п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве, устанавливающему последствия открытия конкурсного производства, с даты открытия в отношении должника указанной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на его имущество должника и иные ограничения на распоряжение имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решения суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений не допускается.

Цели конкурсного производства состоят в наиболее полном и своевременном удовлетворении требований кредиторов за счет реализации имущества должника.

В связи с техническими изменениями в идентификационных сведениях об объекте конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. было подано заявление о разрешении разногласий в Арбитражный суд Волгоградской области. Определением Арбитражного суда от 17.05.2019 суд разрешил разногласия, и внес в пункт 2 положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника посредством публичного предложения соответствующие изменения.

Данное Определение Арбитражного суда от 17.05.2019 суда являлось предметом рассмотрения в суде апелляционной инстанции и постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2019 было оставлено без изменения, а апелляционная жалоба без удовлетворения.

На основании изложенного, усматривается, что данный порядок реализации имущества с публичных торгов установлен в судебном порядке.

В соответствии со ст. 16 АПК РФ судебные акты являются обязательными к исполнению на всей территории Российской Федерации.

Доводы заявителя Г. Д.Ю.сводятся к несогласию с судебными актами, что само по себе не может являться основаниями отмены торгов по указанным в жалобе доводам.

Кроме того, комиссия отмечает, что на участие в торгах заявок не поступало, задатков не оплачено.

Следовательно, действия конкурсного управляющего были направлены на фактическую реализацию цели конкурсного производства. Конкурсный управляющий предпринял все меры, предусмотренные Законом о банкротстве

при организации и проведении торгов.

Таким образом, доводы, указанные подателем жалобы, комиссия Волгоградского УФАС России признаёт необоснованными.

Нарушений, не являющихся предметом обжалования, комиссией не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Г. Д.Ю. на действия организатора торгов – конкурсного управляющего конкурсного управляющего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» К. А.А. (<…>; член Ассоциации «МСО ПАУ») при организации и проведении открытых торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» в форме открытых электронных торгов на электронной площадке ЭТП «Российский аукционный дом», принадлежащего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» (ИНН 3444128801, ОГРН 1053444104416, адрес: 400131, Волгоград, ул. Комсомольская, 3), в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд»: Лот № 1 - Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15 447,3 кв.м, этажность: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, кад. № 34:34:040031:512, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская обл., Волгоград, ул. Комсомольская, 3; Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов – завершение строительства административного здания, площадью 3191,18 кв.м расположенное по адресу: Волгоград, ул. Комсомольская, 3, необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Волгоградской области.