

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Челябинской области
г. Челябинск, пр. Ленина, 59

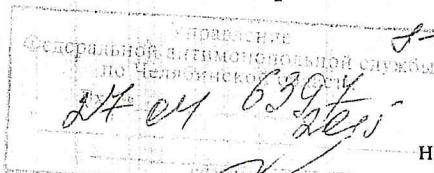
От заявителя: ООО «ПромАвтоЛизинг», ИНН 7453099424
454091, г. Челябинск, ул. Свободы, 83, 414
Тел. (факс): 211-37-64, pravoalex@list.ru

Лицо, чьи действия оспариваются: организатор торгов –
ООО «Управляющая юридическая компания»
454079, г. Челябинск, ст. Чурилово, нежилое
здание управление с проходной
Тел.: 89058323665, zlat-pravo@rambler.ru
Должник: ООО ПСК «НерудПром», ИНН 7443007400
457202, Челябинская область, Варненский район,
с. Варна, ул. Завалищина, д. 1

Конкурсный управляющий:

Кредитор: ОАО «Челябэнергосбыт»
454091, г. Челябинск, ул. Российская, д. 260

Торговая площадка: ООО «Фабрикант.ру»
123242, Москва, ул. Дружинниковская, д.30, стр.1



ЖАЛОБА
на действия организатора торгов

На электронной площадке на торговом портале Fabrikant.ru организатором торгов – ООО «УЮК» 09.03.2015 по заданию конкурсного управляющего ООО ПСК «НерудПром» (дело №А76-16927/2013) размещено извещение о проведении торговой процедуры «Публичное предложение продавца №1308169» по продаже единым лотом следующего имущества: право аренды лесного участка площадью 3,2 га, кадастровый №74:02:0512002:2594, земли лесного фонда, находящегося по адресу: Челябинская обл., Аргаяшское лесничество (Асановский участок), юго-восточный берег озера Курги, квартал 159, выдела 66, 67, 68, срок аренды до 10.03.2016г. и право аренды земельного участка площадью 5,05 га, кадастровый №74:02:0512002:32 земли особо охраняемых территорий (земли рекреационного назначения), находящегося по адресу: РФ, Челябинская область, Аргаяшский район, юго-восточный берег озера Курги, срок аренды до 01.07.2054г. (https://www.fabrikant.ru/market/view.html?action=view_public_offer&type=531&id=1308169).

Сведения о реализации указанных прав аренды одним лотом, с понижающим шагом торгов посредством публичного предложения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №40 от 07.03.2015г. и газете «Южноуральская панорама» №29 (3441) от 28.02.2015г.

В комментарии к извещению организатор торгов указал, что на земельных участках расположены объекты незавершенные капитальным строительством, принадлежащие на праве собственности ООО «ПромАвтоЛизинг». Межевание участков под объектами незавершенного строительства не произведено. Перерегистрация права аренды земельного участка площадью 5,05 га (кадастровый №74:02:0512002:32) невозможна до рассмотрения дела №А76-420/2015. В договор передачи прав могут быть внесены изменения.

Однако, указанные сведения носят неполный и недостоверный характер.

На земельном участке площадью 5,05 га, с кадастровым №74:02:0512002:32 находятся объекты недвижимости, принадлежащие ООО «ПромАвтоЛизинг» на праве собственности, а именно: 3 капитальных здания и 11 объектов незавершенных строительством.

Все объекты недвижимости, находящиеся на данном земельном участке ООО ПСК «НерудПром» передало ООО «ПромАвтоЛизинг» в собственность по мировому соглашению от 27.03.2012г., утвержденному определением Арбитражного суда Челябинской области от 28.03.2012г. по делу №А76-24620/2011.

Право собственности ООО «ПромАвтоЛизинг» на данные объекты недвижимости зарегистрировано в ЕГРП 27.11.2012г.

С этого момента к ООО «ПромАвтоЛизинг», в силу положений ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ перешло принадлежавшее ООО ПСК «НерудПром» право аренды земельного участка, с кадастровым №74:02:0512002:32, на условиях, предусмотренных в договоре аренды земельного участка №395 от 28.06.2005г.

В связи с этим, постановлением Главы Аргаяшского муниципального района № 1827 от 28.10.2014 в договор аренды земельного участка №395 от 28.06.2005г. внесены изменения в части сведений об арендаторе.

Во исполнение данного постановления между Аргаяшским муниципальным районом и ООО «ПромАвтоЛизинг» 28.10.2014г. совершено соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка №395 от 28.06.2005г.

В силу п. 2 ст. 609 ГК РФ указанное соглашение к договору аренды подлежит государственной регистрации.

Однако, регистрация соглашения о замене арендатора, и как следствие, исключение из ЕГРП сведений о предыдущем арендаторе – ООО ПСК «НерудПром» невозможна, по причине принятия по делу №А76-420/2015 обеспечительных мер, в виде объявления запрета на совершение регистрационных действий, направленных на регистрацию перехода права аренды на земельный участок с кадастровым №74:02:0512002:0032.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 21.04.2015г. по делу №А76-420/2015 удовлетворено заявление ООО «ПромАвтоЛизинг», постановление Администрации Аргаяшского муниципального района Челябинской области от 24.12.2014 № 2159 об отмене постановления Администрации Аргаяшского муниципального района Челябинской области № 1827 от 28.10.2014 признано недействительным.

В связи с чем, внесение сведений в ЕГРП в отношении арендатора земельного участка – ООО «ПромАвтоЛизинг» будет возможным после вступления в законную силу указанного судебного акта. Вместе с тем, сама по себе запись в ЕГРП о регистрации права аренды земельного участка за ООО ПСК «НерудПром», с учётом вышеуказанных обстоятельств, не наделяет конкурсного управляющего должника правом на продажу имущества, принадлежащего в силу закона иному лицу - ООО «ПромАвтоЛизинг».

В связи с этим, указанные организатором торгов сведения о том, что «Перерегистрация права аренды земельного участка площадью 5,05 га (кадастровый №74:02:0512002:32) невозможна до рассмотрения дела №А76-420/2015» нельзя признать полными и информативно верными, т.к. невозможной, неправомерной и недопустимой является в целом реализация права аренды, принадлежащего ООО «ПромАвтоЛизинг».

ООО «ПромАвтоЛизинг» неоднократно обращалось к организатору торгов и конкурсному управляющему с требованием прекратить противоправные действия и снять с реализации лот о продаже права аренды, не принадлежащего должнику.

Однако, они проигнорировали данные требования и приняли решение о продаже прав аренды вышеуказанных земельных участков единым лотом по общей цене.

Тем самым, организатор торгов намеренно, вопреки принципам состязательности и недопущения ограничения конкуренции существенно сузил круг претендентов на участие в торгах. В связи с чем, те претенденты, которые рассчитывали купить право аренды лесного участка площадью 3,2 га, кадастровый №74:02:0512002:2594, вряд ли примут участие в торгах, поскольку лицо, пожелавшее принять участие в торгах, будет вынуждено уплатить, в том числе и стоимость права аренды муниципального участка, не принадлежащего должнику. При этом, получить возврат излишне уплаченных денег это лицо не сможет, поскольку продавец является банкротом.

Целью публичных торгов в рамках дела о банкротстве служит продажа имущества должника по наиболее высокой цене.

Извещение о предстоящих публичных торгах направлено на привлечение наибольшего количества потенциальных покупателей с тем, чтобы выявить среди них лучшее предложение об условиях продажи (о максимальной цене).

Вместе с тем, полагаю, что в данном случае конкурсный управляющий и организатор торгов преследуют иную - личную цель - выкупить право аренды должника по минимальной цене, установленной в 1 рубль.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Согласно п. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно п. 2 ст. 18.1 ФЗ «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.

Порядок проведения торгов и размещения информации о торгах определен в ст.ст. 28, 110, 111, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54, которые также не позволяют проводить торги в отношении имущества, не принадлежащего должнику, и обязывают организатора торгов указывать в заявке полную и достоверную информацию о предмете торгов и правах должника и третьих лиц на реализуемое имущество.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

Признать незаконными действия организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая юридическая компания» (ИНН 7452116701, ОГРН 1147452003203) по объединению в один лот для совместной реализации посредством публичного предложения права аренды лесного участка площадью 3,2 га, кадастровый №74:02:0512002:2594, земли лесного фонда, находящегося по адресу: Челябинская обл., Аргаяшское лесничество (Асановский участок), юго-восточный берег озера Курги, квартал 159, выдела 66, 67, 68, срок аренды до 10.03.2016г. и права аренды земельного участка площадью 5,05 га, кадастровый №74:02:0512002:32 земли особо охраняемых территорий (земли рекреационного назначения), находящегося по адресу: РФ, Челябинская область, Аргаяшский район, юго-восточный берег озера Курги, срок аренды до 01.07.2054г.

Признать незаконным бездействие организатора торгов – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая юридическая компания» (ИНН 7452116701, ОГРН 1147452003203), выразившееся в не совершении действий по приостановлению, либо снятию с публичных торгов не принадлежащего должнику имущества - права аренды земельного участка площадью 5,05 га, кадастровый №74:02:0512002:32, из земель особо охраняемых территорий (земли рекреационного назначения), находящегося по адресу: РФ, Челябинская область, Аргаяшский район, юго-восточный берег озера Курги и выдать организатору торгов предписание на совершение указанных действий.

Приостановить торги на время рассмотрения настоящей жалобы.

Приложения:

1. Тексты спорных публикаций о торгах.
2. Копии судебных актов, имеющих значение для рассмотрения жалобы.
3. Правоустанавливающие документы на имущество заявителя.
4. Требование, направленное организатору торгов.
5. Выписки из ЕГРЮЛ в отношении заявителя и лица, чьи действия обжалуются.
6. Копия доверенности на представительство.

Представитель ООО «ПромАвтоЛизинг» по доверенности