

Представитель победителя торгов О.Н. Салосин
Р.И. Кутузова

на основании удостоверения
адвоката № 39/345,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (почтовый адрес: 236035, абонентский ящик № 5079, г. Калининград, пл. Победы, д.1) (далее - Заявитель) на неправомерные, по мнению Заявителя, действия Организатора торгов - Конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г. (ИНН 390400765708, 236039, г. Калининград, ул. Б.Хмельницкого, д.53, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 11888), допущенные при проведении процедуры торгов на право аренды нежилых помещений муниципальной собственности, расположенных по адресу г. Калининград, Ленинский проспект, 151, ул. Б.Хмельницкого, 17-19, общей площадью – 220,9 кв.м.

УСТАНОВИЛА:

Жалоба на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области поступила 26.08.2015. Решением Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-94/2015 признал ИП Алексееву С. Г. (ИНН 390604247790, ОГРНИП 309392518300082, 236006, г. Калининград, ул. наб. адм. Трибуца, д.61, кв.24), несостоятельным (банкротом), открыл в отношении последнего процедуру банкротства конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Данным же решением Конкурсным управляющим ИП Алексеевой С.Г. утвержден Хуцишвили Г.Б., член НП «Центральное агентство арбитражных управляющих (119017 г. Москва, 1-й Казачий переулоч, д.8, стр.1).

Заявитель считает, что при проведении процедуры продажи имущества должника ИП Алексеевой С.Г. со стороны Конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г. допущены действия, нарушающие права и законные интересы Муниципального образования, в лице Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городской округ «Город Калининград».

В обоснование своих доводов о нарушениях, допущенных Конкурсным управляющим ИП Алексеевой С.Г. при проведении процедуры торгов имущества должника, представитель Заявителя пояснил следующее.

Для поступления предложений от потенциальных покупателей Конкурсным управляющим размещено объявление о продаже имущества должника в ЕФРСБ и средствах массовой информации. Объявления не содержат сведений о составе имущества и его характеристиках.

Нежилые помещения общей площадью 220,9 кв.м., расположенные по адресу: г.

Калининград, Ленинский проспект, 151, ул. Б. Хмельницкого, д. 17-19, являются муниципальной собственностью городского округа «Город Калининград» в соответствии со статьей 215 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 125 ГК РФ предусмотрено, что от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать или осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Правомочия собственника по управлению и распоряжением недвижимым и движимыми объектами, составляющими муниципальную казну города Калининграда в пределах своих полномочий осуществляет Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» согласно Положению о комитете, утвержденному решением окружного Совета депутатов Калининграда № 210 от 16.07.2008 года.

Предприниматель ИП Алексеева С.Г. являлась арендатором вышеуказанных помещений муниципальной собственности по договору аренды № 5008 от 08.04.2005. Срок действия договора истек 01.06.2015 года. Решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 22.10.2014 №326 (в ред. от 01.07. 2015 №186) «Об утверждении программы приватизации муниципального имущества городского округа «город Калининград» на 2015 год и прогнозного перечня муниципального имущества городского округа «Город Калининград», подлежащего приватизации в 2015 году» следует, что вышеуказанные нежилые помещения, включены в указанный прогнозный перечень и подлежат отчуждению в 2015 году.

Комитет 16.07.2015 уведомил Конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г. о прекращении действия договора с 01.06.2015 года и направил соглашение о расторжении договора.

Однако уведомление Комитета о расторжении договора Конкурсным управляющим оставлено без внимания, кроме того, Конкурсным управляющим было опубликовано объявление о продаже имущества ИП Алексеевой С.Г. по истечении срока действия договора аренды № 5008 от 08.04.2005 года, а также опубликованное объявление не содержало достоверных сведений в части прекращения действий договора.

С учетом изложенного, Заявитель просит признать действия Конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г., допущенные при проведении процедуры реализации имущества должника нарушением и отменить процедуру торгов на право аренды нежилых помещений муниципальной собственности, расположенных по адресу г. Калининград, Ленинский проспект, 151, ул. Б. Хмельницкого, д.17-19, общей площадью – 220,9 кв.м.

Пояснения Организатора торгов по существу заявленных требований.

Доводы, изложенные в жалобе Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» сводятся к факту, что Конкурсный управляющий ИП Алексеевой С.Г. не соглашается подписать соглашение о расторжении договора аренды.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной

комиссии при организации и проведении торгов. Однако в жалобе Заявителем не указано в чем заключается нарушение установленного законодательством порядка организации и процедуры проведения торгов. Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определен круг заявителей, которые вправе подать жалобы на действия субъектов, указанных в части 1. В рассматриваемом случае Комитет не является лицом, подавшим заявку на участие в торгах, равно как и не может быть признан заинтересованным лицом, поскольку в процедуре конкурсного производства не участвует ни в каком качестве.

Торги по продаже имущества ИП Алексеевой С.Г. осуществлены в порядке, определенном главой VII Федерального закона от 26.10. 2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве). Продажа имущества ИП Алексеевой С.Г. была проведена с учетом требований пункту 5 статьи 139 Закона о банкротстве, согласно которому имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собранием кредиторов или комитета кредиторов. 21.08.2015 состоялось собрание кредиторов ИП Алексеевой С.Г., на котором был утвержден «Порядок и условия реализации имущества ИП Алексеевой С.Г.», согласно которому реализации подлежало имущество должника – право аренды на нежилое помещение общей площадью 220,9 кв.м., расположенное по адресу: 236039 г. Калининград, Ленинский проспект, 151, ул. Б. Хмельницкого, 17-19.

Согласно договору от 26.08.2015, заключенному с ИП Кутузовым Р.И. было реализовано право аренды на вышеуказанное нежилое помещение.

Таким образом, Организатор торгов считает, что доводы Заявителя о нарушении требований статьи 608 ГК РФ, согласно которым право сдачи имущества принадлежит его собственнику, либо лицам, уполномоченным законом или собственником сдавать имущество в аренду, не соответствует фактическим обстоятельствам, так как в рассматриваемом случае Конкурсный управляющий никакого имущества принадлежащего комитету в аренду не сдавал и договоров аренды не заключал и просит КУФАС России отказать Заявителю в заявленных требованиях в полном объеме.

Представитель победителя торгов Кутузова Р.И. заявил, что действия Организатора торгов - Конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г. не противоречат нормам действующего законодательства, а в части неполноты опубликованных сведений, относящихся к характеристикам имущества должника, пояснил, что подробную информацию об имуществе, выставленном на торги, можно получить в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, который является открытым и общедоступным.

Заслушав представителя Заявителя, пояснения Организатора торгов, представителя участника торгов, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.

Торги по продаже имущества ИП Алексеевой С.Г. осуществлены в порядке, определенном главой VII Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с пунктом 2 статьи 129 Закона о банкротстве Конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества, включить в ЕФРСБ сведения о результатах инвентаризации имущества должника, привлечь оценщика для оценки имущества в случаях, предусмотренных законодательством.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника Конкурсный управляющий приступает к

его продаже.

Продажа имущества должника ИП Алексеевой С.Г. проведена с учетом требований Закона о банкротстве, а также с учетом пункта 5 статьи 139 указанного закона, согласно которому имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем 100 тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов.

Конкурсным управляющим ИП Алексеевой С.Г. 24.07.2015 проведена инвентаризация имущества должника.

В отношении имущества должника 30.07.2015 независимым оценщиком проведена оценка и изготовлен отчет №01-07/17 от 27.07.2015 «Об определении рыночной стоимости прав аренды на нежилое помещение». Стоимость прав аренды на нежилое помещение установлена в размере 82176,60 руб.

21.08.2015 состоялось собрание кредиторов ИП Алексеевой С.Г., на котором был утвержден «Порядок и условия реализации имущества должника», согласно которому реализация имущества должника осуществляется Конкурсным управляющим посредством заключения прямого договора купли-продажи без проведения электронных торгов по мере поступлений предложений от потенциальных покупателей в течение одного месяца после публикации о продаже имущества в ЕФРСБ и в местных средствах массовой информации, по цене не ниже рыночной стоимости, указанной в отчете №01-07/17.

Публикация о продаже имущества должника ИП Алексеевой С.Г. в ЕФРСБ осуществлена 22.08.2015 (сообщение №720007 от 22.08.2015 года), в средствах массовой информации – газета «Комсомольская правда» в Калининграде – 26.08.2015.

26.08.2015 от индивидуального предпринимателя Кутузова Р.И. (ИНН 390700664348, ОГРНИП 304390634300416) поступило предложение о намерении выкупить имущество должника – право аренды на нежилое помещение общей площадью 220,9 кв.м., расположенное по адресу: 236039, г. Калининград, проспект Ленинский, д.151, ул.Б. Хмельницкого, 17-19 по цене не ниже рыночной стоимости прав аренды на нежилое помещение», то есть за 82176,60 руб. В этот же день Конкурсным управляющим ИП Алексеевой С.Г. с победителем торгов ИП Кутузовым Р.И. заключен договор купли продажи прав аренды нежилого помещения (здания) по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, 151, ул. Б. Хмельницкого, 17-19.

С учетом изложенного Комиссией нарушения со стороны Организатора торгов - конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г. нарушения при проведения процедуры продажи имущества должника ИП Алексеевой С.Г. не установлены.

Доводы представителя Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» о нарушениях со стороны Конкурсного управляющего ИП Алексеевой С.Г., допущенных при публикации сообщения о реализации имущества, в части отсутствия в опубликованном им сообщении достоверных сведений о реализуемом имуществе, а именно, прекращения срока действия договора аренды 01.06.2015, Комиссией отклоняются по следующим основаниям.

Согласно пункту 2.1 договора аренды нежилого помещения (здания) № 5008 от 08.04.2005 срок действия устанавливается с даты государственной регистрации договора по 01.06.2015.

Согласно пункту 2.2. указанного договора, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора, при отсутствии

возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок. При этом арендодатель или арендатор вправе отказаться от договора, предупредив об этом соответствующую сторону по договору за один месяц с указанием даты освобождения помещения.

Арендодатель, в лице Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», направил 16.07.2015 соглашение о расторжении договора аренды №5008 от 08.04.2005, то есть по истечении срока действия договора, в период процедуры банкротства.

Таким образом, со стороны Арендодателя не совершены действия согласно пунктам 2.1,2.2. договора №5008 от 08.04.2005.

Разногласия, возникающие в сфере договорных отношений, подпадают под гражданско-правовое регулирование и могут быть разрешены только в судебном порядке.

Пунктом 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.06.2008 №30 «О некоторых вопросах, возникающих с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» установлено, что антимонопольным орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов. В частности, он не уполномочен защищать объективные гражданские права потерпевшего от такого нарушения путем вынесения предписания сторонам договора.

В заседании комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы на вопрос председателя комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалах дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить имеются в распоряжении комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (почтовый адрес: 236035, абонентский ящик № 5079, г. Калининград, пл. Победы, д.1) необоснованной.

Ведущий заседание:



В.А. Грибко

Члены Комиссии:

Е.И. Можаро

Л.Н. Зуева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.