

Резолютивная часть решения оглашена «09» августа 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» августа 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу <...>, перенаправленной Прокуратурой Ленинского района г. Саранска вх. от 01.08.2017 года №3573 на действия арбитражного управляющего <...>., организатора торгов ООО «Межрегиональное агентство торгов» при проведении торгов - Лот №1, часть здания общежития с земельным участком (право аренды) и охранно-пожарная сигнализация, год постройки-1950, место расположения – РМ, г. Саранск, ул. Гагарина, 34; площадью – 740,3 кв.м в форме публичного предложения (извещение №5025022 на сайте торгового портала Фабрикант в сети «Интернет» по адресу: www.fabrikant.ru),

УСТАНОВИЛА:

Жалоба <...>перенаправлена Прокуратурой Ленинского района г. Саранска письмом вх. от 01.08.2017 года №3573.

Заявитель указал в своей жалобе следующее.

Администрация города Саранска, как собственник дома №34 по ул. Гагарина постановлением Главы Администрации г. Саранска от 20.06.1994 №828 передала дом №34 по ул.Гагарина ОАО «Ремстрой», который в последующем продал ООО «Химэкс».

Согласно договору купли-продажи между ООО «Химэкс» и ОАО «Ремстрой» от 20 августа 1997 года б/н последний обязуется переселить всех проживающих в доме №34 по улице Гагарина в другие помещения в течении семи лет с момента подписания настоящего договора. Данные действия осуществлены не были.

Заявитель считает, что законодательством не предусматривается возможность приватизации юридическими лицами жилищного фонда, право собственности у ОАО «Ремстрой» на общежитие в силу статьи 217 ГК РФ не могло возникнуть, соответственно, акционерное общество не имело право распоряжаться зданием на правах собственника. Приватизация жилого фонда Российской Федерации

началась с июля 1991 года, заявитель считает, что он имеет право на бесплатную приватизацию жилого помещения в собственность.

Согласно жалобе <...> просит признать незаконным проведение торгов в форме публичного предложения (извещение №5025022 на сайте торгового портала Фабрикант в сети «Интернет» по адресу: www.fabrikant.ru): Лот №1, часть здания общежития с земельным участком (право аренды) и охранно-пожарная сигнализация, год постройки-1950, место расположения – РМ, г. Саранск, ул. Гагарина, 34; площадью – 740,3 кв.м. По мнению <...> данные торги нарушают права жильцов, проживающих в доме №34 по ул. Гагарина, отсутствуют основания проведения торгов.

Арбитражный управляющий <...>, организатор торгов ООО «Межрегиональное агентство торгов» надлежащим образом уведомлены о времени и месте рассмотрения жалобы <...>., однако, на рассмотрение жалобы 08.08.2017 года в 11 часов 00 минут не явились. Со стороны Арбитражного управляющего <...> представлено ходатайство об отложении рассмотрения жалобы от 08.08.2017 года б/н, организатором торгов ООО «Межрегиональное агентство торгов» также представлено ходатайство об отложении рассмотрения жалобы от 08.08.2017 года №77/2017-т.

Документы согласно части 15 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» (оригиналы на обозрение, заверенные копии в материалы дела), а также письменные объяснения на доводы, изложенные в жалобе <...> арбитражным управляющим и организатором торгов к заседанию Комиссии 08.08.2017 года не представлены.

На основании вышеизложенного Комиссией был объявлен перерыв в рассмотрении жалобы, рассмотрение продолжилось 09.08.2017 года в 14 часов 30 минут.

Арбитражный управляющий письмом от 08.08.2017 года б/н указал следующее.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 16.01.2012 года по делу №А39-2652/2009 ООО «Химэкс» признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества введена процедура конкурсного производства. Определением Арбитражного суда Республики Мордовия от 09.12.2014 года по делу №А39-2652/2009 конкурсным управляющим назначен <...>

В ходе исполнения своих обязанностей конкурсного управляющего <...> было выявлено нереализованное имущество должника, к числу которого относится и часть здания общежития с земельным участком (право аренды) и охранно-пожарная сигнализация, год постройки-1950, место расположения – РМ, г. Саранск, ул. Гагарина, 34; площадью – 740,3 кв.м. Указанное имущество находится в залоге у АО «Россельхозбанк», залогодержатель в силу статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» определяет начальную цену продажи заложенного имущества, порядок и условия проведения торгов. Таким образом, реализация предмета залога происходит на основании предложения о продаже, определенного кредитором, обязательства которого обеспечены залогом имущества должника. Определением Арбитражного суда Республики Мордовия по делу №А39-2652/2009 от 03.02.2017 года определены спорные моменты продажи имущества. Торги были проведены надлежащим образом, организатором торгов

выступило ООО «Межрегиональное агентство торгов», действующее на основании договора оказания услуг при проведении торгов от 03 апреля 2015 года. В ходе проведения торгов было подано две заявки – от ИП <...> и ООО «Центр юридической поддержки». Победителем был признан ИП<...> которому было направлено предложение заключить договор купли-продажи имущества по итогам торгов по цене предложения, представленной победителем. Однако, <...>отказался заключать договор, вследствие чего, учитывая принципы добросовестности и разумности ведения процедуры конкурсного производства, недопущения дополнительных расходов на организацию очередных торгов, конкурсный управляющий обратился с письмом ко второму участнику торговой процедуры с предложением приобрести имущество. ООО «Центр юридической поддержки» ответило согласием на предложение заключить договор по цене своего предложения. Кредитор, обязательства которого обеспечены залогом имущества должника согласовал заключение договора на предмет торгов с ООО «Центр юридической поддержки», тем самым, подтвердив, что продажа по цене предложения претендента не нарушает интересов залогового кредитора.

Конкурсным управляющим указано, что у жильцов общежития имелась возможность обжаловать в установленном законом порядке факт передачи в собственность здания общежития. Заявитель, как указывает ответчик, не представил доказательств обращений за защитой своих прав в судебные инстанции.

Конкурсный управляющий <...>считает что нарушений процедуры проведения торгов в данном случае не было.

Из объяснений организатора торгов ООО «Межрегиональное агентство торгов», письмо от 08.08.2017 года №78/2017-т следует.

ООО «Межрегиональное агентство торгов» выступило как организатор торговой процедуры имущества, принадлежащего ООО «Химэкс», в том числе здания общежития.

В соответствии с договором оказания услуг при проведении торгов от 03 апреля 2015 года организатор торгов был обязан указать услуги по организации и проведению электронных торгов имущества, принадлежащего ООО «Химэкс», а также по подведению результатов торгов, надлежащему оформлению всех необходимых документов, подготовке проекта договора купли-продажи.

В настоящий момент торговая процедура №5025022 завершена, торги признаны состоявшимися, определен победитель торговой процедуры.

С доводами жалобы организатор торгов не согласен, поскольку все действия носят законный порядок, осуществлены в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Здание общежития реализуется с торгов долгое время (с 2015 года) и жильцы ни разу не оспаривали торги. Разрешение вопроса о законности или незаконности установления права собственности на продаваемое имущество в обязанности организатора торгов не входит.

Учитывая изложенное, организатор торгов ООО «Межрегиональное агентство торгов» считает жалобу <...>необоснованной.

Исследовав жалобу, возражение на жалобу и выслушав представителей сторон, Комиссия установила следующее.

Статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» определяет порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

В соответствии с пунктом 1 части 1 настоящей статьи 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.

Мордовским УФАС России уведомлением исх. от 04.08.2017 года №1390 принята к производству жалоба <...> на действия арбитражного управляющего <...>., организатора торгов ООО «Межрегиональное агентство торгов» при проведении торгов - Лот №1, часть здания общежития с земельным участком (право аренды) и охранно-пожарная сигнализация, год постройки-1950, место расположения – РМ, г. Саранск, ул. Гагарина, 34; площадью – 740,3 кв.м в форме публичного предложения (извещение №5025022 на сайте торгового портала Фабрикант в сети «Интернет» по адресу: www.fabrikant.ru).

На основании вышеизложенного, жалоба <...> рассматривается Комиссией антимонопольного органа в рамках полномочий статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве ООО «Химэкс» - Арбитражный суд Республики Мордовия, номер дела о банкротстве А39-2652/2009.

Торги по продаже имущества должника проводились на основании Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - ФЗ «О банкротстве»), а также Положения о продаже имущества должника, которое представлено кредитором, обязательства которого обеспечены залогом имущества должника – АО «Россельхозбанк».

Сообщение о проведении торгов размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 10.04.2017 года, в газете «Коммерсантъ» 15.04.2017 года, в печатном издании по месту нахождения должника 14.04.2017 года, информация о лоте размещена на торговом портале «Фабрикант» также 14.04.2017 года.

Согласно сообщению о проведении торгов срок подачи заявок в четвертом периоде торгов установлен с 17.05.2017 года 09:00ч. по 26.05.2017 года 18:00ч.

Дата и время проведения результатов торгов – 29.05.2017 года 18:00.

Вид торгов – публичное предложение продавца.

Место проведения торгов – Торговый портал «Фабрикант».

На участие в торгах были поданы две заявки – ИП <...> ООО «Центр юридической поддержки».

Согласно протоколу от 27.05.2017 года №4-5025022 18ч.14мин. об определении участников этапа к участию допущены 2 участника: порядковый номер участника 1 – <...>., начальная цена - 5 450 000,00 руб.; порядковый номер участника 2 – ООО «Центр юридической поддержки», начальная цена - 5 250 000,00 руб.

Согласно протоколу от 27.05.2017 года №4/4-5025022 18ч.18мин. о результатах проведения торгов победителем признан <...> предложивший наибольшую цену.

Согласно представленным арбитражным управляющим ООО «Химэкс» <...> материалам победитель публичного предложения <...> отказался заключить договор.

Учитывая, что статья 139 ФЗ «О банкротстве» не предоставляет безусловную возможность второму участнику приобрести имущество должника при отказе победителя от заключения договора, конкурсный управляющий письмом от 15 июня 2017 года №3/охп предлагает конкурсному кредитору, чьи обязательства обеспечены залогом имущества должника, согласовать в максимально короткие сроки возможность реализации имущества должника ООО «Центр юридической дисциплины» за 5250000 рублей.

Конкурсным управляющим ООО «Химэкс» <...> предложено заключить договор купли-продажи по результатам торгов №5025022.

Организатор торгов и арбитражный управляющий заявили, что договор в настоящее время не подписан. Торговый портал «Фабрикант» также указывает стадию торгов – подписание договора.

Статья 139 ФЗ «О банкротстве» определяет процедуру продажи имущества должника.

Согласно пункту 8 статьи 110 ФЗ «О банкротстве» организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает 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.

Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Арбитражным управляющим и организатором торгов на заседании Комиссии представлено свидетельство о государственной регистрации от 17 октября 2006 года 13ГА №056535 объекта права: часть здания, общежития, инвентарный номер <...> , литер А, площадью – 740,3 кв.м; адрес объекта: РМ, г. Саранск, ул. Гагарина, 34; площадью – 740,3 кв.м. в качестве субъекта права выступает ООО «Химэкс», вид права – собственность.

Арбитражным управляющим и организатором торгов на заседании Комиссии также представлено свидетельство о государственной регистрации от 16 декабря 2003 года 13 – ВА №058187 объекта права: земельный участок, адрес (месторасположение) - РМ, г. Саранск, ул. Гагарина, 34, кадастровый номер – 13:23:09 03 170:0004. Вид права – аренда сроком на 49 лет.

Таким образом, арбитражный управляющий и организатор торгов действовали на основании решения Арбитражного суда Республики Мордовия от 16.01.2012 года по делу №А39-2652/2009 и определения Арбитражного суда Республики Мордовия от 09.12.2014 года по делу №А39-2652/2009 и ФЗ «О банкротстве».

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о несостоятельности довода Заявителя о нарушении конкурсным управляющим ФЗ «О банкротстве» при осуществлении действий при проведении торгов посредством публичного предложения №5025022.

Реализация имущества должника, входящего в его конкурсную массу – прямая обязанность конкурсного управляющего по смыслу статей 129, 131, 138, 139 ФЗ «О банкротстве». Согласно статье 2 ФЗ «О банкротстве» указано, что конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Таким образом, Комиссия, проанализировав документы и сведения, представленные заявителем <...>, арбитражным управляющим ООО «Химэкс» <...>, организатором торгов ООО «Межрегиональное агентство торгов» приходит к выводу о необоснованности жалобы заявителя.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. от 01.08.2017 года №3573) необоснованной.