

РЕШЕНИЕ

г . Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «26» ноября 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено «29» ноября 2018 г.

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

Председатель Комиссии:.....– заместитель руководителя Управления - начальник отдела; Члены Комиссии: - начальник отдела контроля товарных рынков и органов власти; - главный специалист-эксперт отдела контроля товарных рынков и органов власти;- ведущий специалист-эксперт отдела контроля товарных рынков и органов власти;- специалист-эксперт отдела контроля рекламы и рынка финансовых услуг; - старший специалист 2 разряда отдела контроля товарных рынков и органов власти,

в присутствии:

от Организатора торгов: представитель АО Трест «Мордовпромстрой» К..... (доверенность №б/н от 28 09.2018 г.);

от Заявителя: представитель ООО «Монолит» М..... (доверенность №б/н от 22.05.2018 г.),

заинтересованные лица: П....., З.....,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Монолит» (вх. №4937 от 15.11.2018 года) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего АО Трест «Мордовпромстрой» Мочалова Евгения Владимировича при проведении торгов в форме аукциона по продаже имущества должника - АО Трест «Мордовпромстрой» (извещение в ЕФРСБ №3072143, Лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба ООО «Монолит» (далее – Заявитель) (вх. №4937 от 15.11.2018 г.) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего АО Трест «Мордовпромстрой» А..... (далее - Организатор торгов) при проведении торгов в форме аукциона по продаже имущества должника – АО Трест «Мордовпромстрой» (извещение в ЕФРСБ №3072143, Лот №1).

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу исх. №2397 от 19.11.2018 г. рассмотрение жалобы было назначено на 23.11.2018 г, о чем уведомлены Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

23 ноября 2018 года Комиссией Мордовского УФАС России рассмотрение жалобы Заявителя было перенесено на 16 часов 00 минут 26 ноября 2018 г.

Как следует из жалобы Заявителя (вх. №4937 от 15.11.2018 г.), конкурсным управляющим АО Трест «Мордовпромстрой» А..... при проведении торгов по продаже имущества должника АО Трест «Мордовпромстрой» установлены разные формы торгов и формы ценовых предложений. Так на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по адресу: bankrot.fedresurs.ru (№3072143) размещена информация о проведении торгов в форме закрытого аукциона с открытой формой подачи предложения о цене, а на электронной торговой площадке «Аукцион-центр» опубликована информация о проведении открытого аукциона с закрытой формой представления предложений о цене. Кроме того, Организатором торгов не указана в сообщениях о торгах информация, об обременении предмета торгов в виде права аренды.

Конкурсный управляющий не согласился с доводами Заявителя и представил письменные пояснения по доводам жалобы (вх. №5095 от 22.11.2018 г.).

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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 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.

В соответствии с частью 2 статьи 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Изучив представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 12.02.2018 г. по делу А39-2735/2016 АО Трест «Мордовпромстрой» признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим утвержден А.....

03 октября 2018 года в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по адресу: bankrot.fedresurs.ru (№3072143) (далее – ЕФРСБ) было размещено сообщение о проведении торгов в форме закрытого аукциона с открытой формой подачи предложения о цене.

Указанные торги состоялись на электронной торговой площадке «Аукцион-центр» (адрес в сети Интернет: <http://aukcioncenter.ru/>). Организатором торгов было размещено сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона с закрытой формой представления предложений о цене.

Сообщение о проведении открытого аукциона также было опубликовано в газете «Коммерсантъ» №183(6421) от 06.10.2018 года (объявление №52030310000), в газете «Известия Мордовии» от 05.10.2018 года.

Согласно сообщению из ЕФРСБ №3072143 продаже подлежит имущество (Лот 1): административно-бытовой корпус, назначение: административное, 3-этажный, общая площадь: 917,4 кв.м., лит. А, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, стр. 1, кадастровый №: 13:23:1104092:694; здание гаража, назначение: производственное, 1-этажное, общая площадь: 498,2

кв.м., лит. Д, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе д.6А, стр. 1, кадастровый №: 13:23:1107942:155; здание материального склада запчастей, назначение: производственное, 1-этажное, общая площадь: 362,4 кв.м., лит. В, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6А, стр. 2, кадастровый №: 13:23:1104070:887; здание мастерской по ремонту стройдормашин, инв.№388, назначение: производственное, 2-этажное, общая площадь: 555,9 кв.м., лит. Б, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6А, стр. 2, кадастровый №: 13:23:1107042:124; здание материального склада, инв.№390, назначение: производственное, 1-этажное, общая площадь: 217,3 кв.м., лит. Г, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6А, стр. 3, кадастровый №: 13:23:1107042:126; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-бытового корпуса производственного назначения, общая площадь: 1400 кв.м, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, строение 1, кадастровый номер <...> :23: 1104091:11; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения помещений и сооружений производственного назначения, общая площадь: 53 454 кв. м, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д. 6«а», кадастровый №: 13:23:1104091:10; бетонированная площадка, инв.№.723, назначение: производственное, общая площадь: 18 200 кв.м, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, стр. 1, кадастровый №: 13:23:1107042:886; железнодорожный путь, назначение: производственное, протяженность: 341,3 п.м., инв.№724, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, стр. 1, кадастровый №: 13:23:1107042:114; железнодорожный путь, назначение: производственное, протяженность: 384,7 п.м., инв.№726, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, стр. 1, кадастровый №: 13:23:1107042:115; железнодорожный путь с переездом, назначение: производственное, протяженность: 294,9 п.м., инв.№725, адрес: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, стр. 1, кадастровый №: 13:23:1107042:113. Начальная цена лота №1 – 15569000 руб.

Указанное имущество является предметом залога ООО «Приволжский консультационный центр» (далее – ООО «ПКЦ»).

30 июля 2018 года залоговым кредитором ООО «ПКЦ» было утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества АО Трест «Мордовпромстрой» (далее – Положение).

В соответствии с пунктом 1.2 Положения продажа имущества АО Трест «Мордовпромстрой» осуществляется в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года №127 (далее - ФЗ «О банкротстве») и настоящим Положением, путем проведения открытых по составу участников торгов в форме аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене.

Согласно пункту 1.8 Положения сообщение о торгах должно содержать информацию, предусмотренную ФЗ «О банкротстве» (часть 10 статьи 110 ФЗ

«О банкротстве»).

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ и ФЗ «О банкротстве».

В соответствии с частью 1 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Согласно части 4 статьи 110 ФЗ «О банкротстве» продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Согласно части 10 статьи 110 ФЗ «О банкротстве» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги и иные сведения.

Согласно возражениям Организатора торгов (вх. №5095 от 22.11.2018 г.), при публикации сообщения о торгах №3072143 в ЕФРСБ была допущена техническая ошибка в указании «вид торгов» - закрытый аукцион и «форма подачи предложений о цене» - открытая. Вместе с тем, в других источниках (газете «Коммерсантъ», газете «Известия Мордовии») и на электронной торговой площадке «Аукцион-центр» (www.aukcioncenter.ru) указана достоверная информация о торгах: открытый аукцион с закрытой формой представления предложений о цене.

В связи с наличием вышеперечисленных обстоятельств Комиссией Мордовского УФАС России проведен анализ сайта ЕФРСБ. На сайте ЕФРСБ

по торгам №2546-ОАЗФ-1 (сообщение №3072143 от 03.10.2018 г.) содержатся вкладки в форме активных ссылок: «Аукцион-центр», «Акционерное Общество Трест «Мордовпромстрой», «Открытый аукцион». В активной вкладке «Аукцион-центр» размещена «карточка торговой площадки», которая содержит активную ссылку на сайт www.aukcioncenter.ru. На электронной торговой площадке «Аукцион-центр» размещена информация о проведении открытого аукциона с закрытой формой представления предложений о цене (идентификационный номер торгов на ЕФРСБ 3072143) (распечатка страниц содержится в материалах дела).

В активной вкладке «Акционерное Общество Трест «Мордовпромстрой» на сайте ЕФРСБ размещена карточка должника – юридического лица. Указанная карточка содержит раздел «сообщения», включающий объявление о проведении торгов от 03.10.2018 года. В объявлении о проведении торгов от 03.10.2018 года содержится информация о проведении закрытого аукциона с открытой формой подачи предложения о цене. При этом в тексте объявления неоднократно встречается фраза о том, что победителем торгов признается участник, предложивший в ходе открытых торгов наиболее высокую цену (распечатка страниц содержится в материалах дела).

В активной вкладке «Открытый аукцион» на сайта ЕФРСБ размещена карточка торгов, которая содержит информацию о проведении открытого аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене. В карточке торгов содержится 4 раздела, в том числе раздел «сообщения», который содержит сообщение о продаже. В указанном сообщении размещена информация о проведении открытого аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене (распечатка страниц содержится в материалах дела).

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России, проанализировав все вышеназванные информационные сообщения о проведении торгов, приходит к выводу о том, что информация о проведении открытого аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене была доведена Организатором торгов до потенциальных участников.

При принятии решения в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по жалобе на процедуру торгов (конкурса, аукциона) антимонопольный орган должен принимать во внимание пункт 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, по смыслу которой основанием для принятия жалобы обоснованной (как следствие, торгов недействительными) может служить не всякое формальное нарушение, а лишь нарушение, оказавшее существенное влияние на результат торгов.

В пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» разъяснено,

что нарушение порядка проведения торгов не может являться основанием для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки, поэтому лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса.

Согласно пункту 5 указанного информационного письма при рассмотрении вопроса о недействительности публичных торгов ввиду допущенных нарушений подлежит выяснению вопрос о том, являются ли допущенные нарушения существенными и повлияли ли они на результат торгов.

В связи с этим решение антимонопольного органа о признании или непризнании факта нарушения организатором торгов порядка организации и проведения торгов должно зависеть от того, являются ли такие нарушения формальными или существенными, либо от того, повлияли ли такие нарушения на результат торгов.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России считает довод заявителя о нарушении со стороны Организатора торгов порядка организации и проведения торгов в виде установления разных форм торгов и форм ценовых предложений на сайте ЕФРСБ и электронной торговой площадке «Аукцион-центр» необоснованным. Комиссия Мордовского УФАС России считает, что действия Организатора торгов достигли цели, установленной в статье 110 ФЗ «О банкротстве».

В соответствии с протоколом №2546-ОАЗФ/1 от 14.11.2018 года об определении участников торгов в форме аукциона по продаже имущества подано 3 заявки на участие в торгах: 1) от Б..... (заявка отклонена, поступление задатка не подтверждено); 2) ООО «Монолит» (заявка допущена); 3) П..... (заявка допущена).

В соответствии с протоколом №2546-ОАЗФ/2 от 14.11.2018 года о результатах торгов в форме аукциона по продаже имущества победителем признан П..... с ценовым предложением – 16 300 000,00 руб.

Кроме того, в жалобе Заявитель указал на то, что Организатором торгов в сообщении о торгах не указана информация об обременении реализуемого имущества в виде права аренды.

На заседании Комиссии Мордовского УФАС России Организатором торгов представлено два договора аренды нежилого помещения и договор аренды зданий и производственных помещений.

01 мая 2018 года между конкурсным управляющим АО Трест «Мордовпромстрой» А..... и ИП Т..... заключен договор аренды помещения №01/05/18 общей площадью 217,3 кв.м. в здании материального склада по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д. 6А, срок

аренды до 31.03.2019 года.

01 июня 2018 года между конкурсным управляющим АО Трест «Мордовпромстрой» А..... и Ф..... заключен договор аренды нежилого помещения общей площадью 140 кв. м. в здании материального склада запчастей площадью 362,4 кв.м. по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6А, срок аренды до 30.04.2019 года.

27 июня 2018 года между конкурсным управляющим АО Трест «Мордовпромстрой» А..... и ООО «Управление материально-технического снабжения» заключен договор №01-А на аренду зданий и производственных помещений, а именно: здание гаража, площадью 498,2 кв.м. по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе д.6А, стр. 1; здание мастерской по ремонту стройдормашин, площадью 555,9 кв.м., по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6А, стр. 2; железнодорожный путь, протяженностью: 341,3 п.м., расположенный по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, стр. 1; железнодорожный путь, протяженностью 384,7 п.м., расположенный по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6, стр. 1; бетонированная площадка, площадью 18 200 кв.м, расположенная по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, д.6; часть административно-бытового корпуса, площадью 105,8 кв.м., расположенного по адресу: РМ, г. Саранск, Северо-Восточное шоссе, 6 А, стр.1, срок аренды до 31.05.2019 года.

Согласно частям 1, 2 статьи 609 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно части 2 статьи 651 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с частью 1 статьи 8.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Вышеперечисленные договоры были заключены на срок менее одного года, и, как следствие, не требовали регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия (Управление Росреестра по Республике Мордовия). При таких обстоятельствах, заявление ООО «Монолит» о том, что в сообщениях о проведении торгов отсутствовали сведения об ограничении (обременении) в виде права аренды, несостоятелен, так как необходимость на указание об этом в сообщениях законом не предусмотрена. Вместе с тем, Организатор торгов в сообщениях указал, что получить подробную информацию можно в

течение срока приема заявок по адресу: г. Саранск, пр. Жуковского, 12-11, в рабочие дни по предварительному запросу по телефону 8(8342)481692.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Монолит» (вх. №4937 от 15.11.2018 г.) необоснованной.

Председатель

Комиссии

.....

Члены

Комиссии

.....

.....

.....

.....

.....

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.