

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-1351/77-18 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.08.2018 Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия),

в присутствии представителей:

от АО КБ «ЛОКО-БАНК» – <...> (доверенность № 999 от 04.12.2017);

от конкурсного управляющего ООО «СК «Дексус» Ю.Ю. Хлобыстова, <...> (доверенность № 77 АВ 8364682 от 06.08.2018).

в отсутствие представителей ООО «Правовое бюро», ООО «Арбитат» (надлежащим образом уведомлено письмом Московского УФАС России от 30.07.2018 № НО/36506/18), рассмотрев жалобу АО КБ «ЛОКО-БАНК» (далее — Заявитель) на действия конкурсного управляющего ООО «СК «Дексус» – Ю.Ю. Хлобыстова, ООО «Правовое бюро», ООО «Арбитат» при проведении аукциона в электронной форме в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России 25.07.2018 поступила жалоба КБ «ЛОКО-БАНК» (АО) (далее - Заявитель) (вх. 37462/18) на действия организатора торгов ООО «Правовое бюро», конкурсного управляющего ООО «СК «Дексус» Ю.Ю. Хлобыстова, электронной площадки ООО «Арбитат» при проведении торгов по реализации имущества ООО «СК «Дексус» (торги от 13.07.2018), в которой он просит признать названные торги недействительными и отменить протокол проведения соответствующих торгов № 6022 от 13.07.2018.

Как следует из материалов дела, ООО «Правовое бюро» разместило сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) по адресу: <https://bankrot.fedresurs.ru/> за номером 2746123 от 01.06.2018 о проведении 13.07.2018 торгов в форме открытого аукциона, путём предоставления оператору электронной площадки – ООО «Арбитат» документов в соответствии с порядком, установленным регламентом площадки.

Предметом торгов является недвижимое имущество: нежилое здание, площадь 1641,4 кв. м, количество этажей, в т.ч. подземных этажей: 7 этажей (подземный этаж 1), кад. номер <...> :05:0001012:7093. Адрес: г. Москва, пер. Духовский, д.17.

Вместе с тем 13.07.2018 опубликованы сообщения о результатах торгов (сообщение № 2864270 от 13.07.2018 на ЕФРСБ и в Газете «Коммерсантъ» №128 от 21.07.2018 стр. 61). Торги признаны несостоявшимися в связи с допуском единственного участника, оплатившего в установленном порядке задаток.

КБ «ЛОКО-БАНК» (АО), не согласившись с указанными действиями Организатора торгов, обратился в Московское УФАС России с жалобой.

В обоснование своих требований Заявитель ссылается на отсутствие в публикации о проведении торгов информации о наличии искового заявления Правительства г. Москвы и Департамента государственного имущества города Москвы о сносе здания, являющегося предметом торгов (дело А40-250580/17); не рассчитаны штрафные санкции за неправомерное использование земельного участка; предмет торгов внесён в Перечень земельных участков, находящихся на территории г. Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, на которых размещено имущество (конструкции, строительные материалы и прочее), не предоставленных (не отведённых) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство для проведения работ по строительству (реконструкции) на указанных земельных участках (утверждён Постановлением Правительства Москвы № 819-ПП от 11.12.13 «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков») (далее — Перечень объектов самовольных построек), а также информации о нахождении предмета спорных торгов в залоге у Заявителя. Такие действия, по мнению Заявителя, являются дискриминационными, направлены на осуществление недобросовестной конкуренции (в смысле п.п. 8, 9 ст. 9 Закона о защите конкуренции), и выражаются в нарушении запрета на недобросовестную конкуренцию, предусмотренного ст. 14.2 названного закона, в связи с чем Заявитель просит антимонопольный орган проверить законность соответствующих действий в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Управления, ознакомившись с доводами Заявителя и возражениями Организатора торгов, приняла решение о признании её необоснованной по следующим основаниям.

Рассматриваемые торги проводились в соответствии со статьями 139, 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее — Закон о банкротстве), регулирующими порядок проведения торгов в рамках процедуры банкротства должника.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) по правилам названной нормы 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 либо 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 18.07.2011 № 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 силу ч. ч. 4 и 7 ст. 110 Закона о банкротстве реализация имущества должника

осуществляется исключительно путём проведения торгов.

В этой связи, с учётом правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 22.04.2014 № 17974/13, антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов предприятия должника в специальном порядке (ст. 18.1 Закона о защите конкуренции) и на соответствие специальным требованиям (ст. 110 Закона о банкротстве), предъявляемым к продаже предприятия должника. Вместе с тем нарушения запрета, предусмотренного ст. 14.2 Закона о защите конкуренции, на недобросовестную конкуренцию путём введения в заблуждение потребителей проверяются антимонопольным органом в порядке главы 9 названного закона, а равно такие нарушения не могут быть выявлены в рамках проведения торгов ввиду наличия специальных оснований (ст. 110 Закона о банкротстве) и порядка (ст. 18.1 Закона о защите конкуренции) рассмотрения процедуры проведения торгов в рамках банкротства должника.

Согласно ч. 19 ст. 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. В силу упомянутой нормы обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, кроме прочего, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия.

В соответствии с ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Совокупное толкование упомянутых норм свидетельствует о том, что при проведении торгов их организатору надлежит размещать сведения о наличии (отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества. Вместе с тем антимонопольный орган критически оценивает доводы заявителя о том, что внесение предмета спорных торгов в Перечень объектов самовольных построек, равно как и рассмотрение в Арбитражном суде г. Москвы заявления Департамента городского имущества г. Москвы о признании предмета спорных торгов самовольной постройкой являются существенными обременениями, сведения о которых надлежит размещать при проведении торгов, поскольку такие обстоятельства сами по себе не устанавливают дополнительных обязательств для потенциальных покупателей. Также о наличии обременения не свидетельствует решение Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы о применении штрафных санкций по факту самовольного строительства, поскольку размер штрафа до настоящего времени не определён.

Кроме того, исходя из обстоятельств рассматриваемого дела Комиссией Управления Московского УФАС России установлено, что организатором торгов доведена до сведения участников торгов вся существенная информация, касающаяся торгов по продаже имущества ООО «Строительная компания «Дексус», в том числе и та, на отсутствие которой ссылается Заявитель.

Как следует из материалов дела, в проекте договора купли-продажи, размещённом на электронной площадке <http://www.arbitraf.ru> (код торгов 0001043), а также на ЕФРСБ (сообщение №2746123 от 01.06.2018г.) в п. 1.4 -1.7 указано:

Покупатель уведомлен о том, что в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы № 819-ПП от 11.12.13 недвижимое имущество Продавца, расположенное по адресу: г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 18, внесено в Перечень земельных участков, находящихся на территории г. Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, на которых размещено имущество (конструкции, строительные материалы и прочее), не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство для проведения работ по строительству (реконструкции) на указанных земельных участках.

Согласно протоколу заседания Градостроительно-земельной комиссии, г. Москвы № 36 от 16.11.2017 г. в отношении Продавца будут применены штрафные санкции по факту самовольного строительства на земельном участке по адресу: г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 18 за изменение технико-экономических показателей объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке (п. 32.2 Протокола заседания ГЗК от 16.11.2017 г. Дв 36).

В отношении Продавца подано исковое заявление Департамента городского имущества г. Москвы о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (дело № А40-250580/17-176-2165).

Покупатель осведомлен о неблагоприятных характеристиках приобретаемого имущества и возможных рисках, связанных с регистрацией приобретаемого имущества.

Недвижимое имущество, указанное в п.1.1. Договора, продаётся в рамках процедуры конкурсного производства ООО «Строительная компания «Дексус» (дело о банкротстве № А40-227764/16-66-322) в соответствии с нормами Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. Договора, обременено залогом, залогодержатель - КБ «Локо-Банк» (АО) (ОГРН: 1057711014195).

В соответствии с п. 4 ч.1 ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог прекращается в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 27.11.2017 г. по делу № А40-227764/16 исправлена описка, допущенная в резолютивной части определения Арбитражного суда города Москвы от 01.09.2017г. о включении требования в реестр требований кредиторов должника, требования КБ «Локо-Банк» (АО) включены в реестр требований кредиторов должника как обеспеченные залогом имущества должника в размере 229 725 157,33 рублей и 127 021 918,68 рублей основного долга, 13 079 131,16 рублей и 216 926,16 рублей процентов, 12 815 062,10 рублей процентов по просроченной задолженности и 459 045,75 рублей комиссии в третью очередь удовлетворения реестра требований кредиторов ООО «Строительная Компания Дексус», в размере 38 926 968,66 рублей неустойки — в третью очередь отдельно с удовлетворением после погашения основной задолженности и процентов.

Постановлением 9 Арбитражного Апелляционного суда от 23.04.2018 г. по делу №А40-227764/2016 отменено Определение Арбитражного суда г. Москвы

от 27.11.2017 по делу № А40-227764/16 и отказано в удовлетворении заявления КБ «ЛОКО-Банк» (АО) об исправлении описки, допущенной в резолютивной части определения Арбитражного суда города Москвы от 01.09.2017г.».

На сайте оператора электронной площадки <http://www.arbitrat.ru> (код торгов 0001043) размещена дополнительная информация о продаваемом объекте недвижимости. В разделе документы прикреплен архивный файл «Документы Дексус.rar», в котором расположен файл ООО «Строительная компания «Дексус».docx, где указана следующая информация:

«В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы № 819-ПП от 11.12.13 недвижимое имущество ООО «Строительная компания «Дексус», расположенное по адресу: г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 18, внесено в Перечень земельных участков, находящихся на территории г. Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, на которых размещено имущество (конструкции, строительные материалы и прочее), не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство для проведения работ по строительству (реконструкции) на указанных земельных участках.

Согласно протоколу заседания Градостроительно-земельной комиссии, г. Москвы № 36 от 16.11.2017 г. в отношении ООО «Строительная компания «Дексус» будут применены штрафные санкции по факту самовольного строительства на земельном участке по адресу: г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 18 за изменение технико-экономических показателей объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке.

В отношении ООО «Строительная компания «Дексус» подано исковое заявление Департамента городского имущества г. Москвы о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (дело № А40-250580/17-176-2165).

Покупатель каждого из лотов, указанных в настоящем Положении, осведомлен о неблагоприятных характеристиках приобретаемого имущества и возможных рисках, связанных с регистрацией приобретаемого имущества».

Исходя из всего вышеизложенного, Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов и конкурсного управляющего нарушения требований к размещению сведений о наличии (отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества, выразившихся в отсутствии в публикации о проведении торгов информации об обременениях в отношении продаваемого имущества. Кроме того, факты внесения предмета спорных торгов в Перечень объектов самовольных построек, равно как и рассмотрение в Арбитражном суде г. Москвы заявления о признании предмета спорных торгов самовольной постройкой, а также о применении штрафных санкций, размер которых до настоящего времени не определен, не являются обременением в отношении предмета торгов, поскольку сами по себе не создают каких-либо обязательств для покупателя продаваемого имущества.

Таким образом, организатором торгов полно и объективно дана характеристика предмета торгов, в том числе размещены сведения о наличии обременений в отношении продаваемого имущества, дополнительная информация о всех юридически значимых фактах в отношении продаваемого имущества, что в полной

мере соответствует необходимости заключения договора на условиях, указанных в извещении о проводимых торгах. Такая информация в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве была размещена в открытом доступе на сайтах электронной площадки <http://www.arbitat.ru>, и Единого федерального

реестра сведений о банкротстве (<https://bankrot.fedresurs.ru>).

С учётом изложенного, антимонопольный орган не находит оснований для удовлетворения доводов заявителя о нарушении конкурсным управляющим, организатором торгов и торговой площадкой требований, предусмотренных ч.ч. 10, 19 ст. 110 Закона о банкротстве.

На основании изложенного, Комиссия Управления решила признать жалобу КБ «ЛОКО-БАНК» (АО) необоснованной.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу КБ «ЛОКО-БАНК» (АО) (ИНН: 77550003943, ОГРН: 1057711014195) на действия конкурсного управляющего ООО «СК «Дексус» – Ю.Ю. Хлобыстова (ИНН: 645000189572, СНИЛС: 075-746-810 01), ООО «Правовое бюро» (ИНН: 7715858262, ОГРН: 1117746226300), ООО «Арбитат» (ИНН: 1655217800, ОГРН: 1111690047160) при проведении торгов необоснованной.

2. Настоящее решение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трёх месяцев.