

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-571/2024

18.03.2024

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу <...> (вх.№3934-эп/24 от 06.03.2024) на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника ООО «СК ФАРУС» (сообщение в ЕФРСБ №13268466, лоты №№21,23,24,34),

в присутствии представителя арбитражного управляющего <...> (по доверенности от 13.01.2024),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области из Федеральной антимонопольной службы поступила жалоба <...> (вх.№3934-эп/24 от 06.03.2024) на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника ООО «СК ФАРУС» (сообщение в ЕФРСБ №13268466, лоты №№21,23,24,34)

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 21.04.2022 (р.ч.объявлена 14.04.2022) общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Фарус», г.Казань, ОГРН 1081690075851, ИНН 1657081248, признано несостоятельным (банкротом) с применением положений ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство.

09.01.2024г. было опубликовано извещение о проведении на сайте электронной торговой площадки (ЭТП) «Аукционный тендерный центр» в сети Интернет по адресу <...>) торгов посредством открытых торгов с открытой формой предложения (далее – торги) в отношении имущества должника ООО «**СК Фарус**» (Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ 13268466), **в том числе** лоты № 21, 23, 24, 34 (4 лота):

- Лот №21: земельный участок;

- Лот №23: земельный участок;

- Лот №24: земельный участок;

- Лот № 34: земельный участок.

Заявителем были поданы заявки на следующие лоты: № 21, 23, 24, 34 (4 лота) и перечислен на счет должника задаток в размере 535 058 рублей 34 копеек (111 702,8 руб., 207369 руб., 113 361,72 руб., 92 624,82 руб.).

По всем вышеуказанным лотам торги признаны несостоявшимися, в связи с тем, что был допущен только один участник <...>, что подтверждается протоколами о результатах торгов от 16 февраля 2024г.

17 февраля 2024г. на электронный адрес заявителя от помощника конкурсного управляющего поступили подписанные КУ договоры купли-продажи земельных участков по вышеуказанным лотам.

При подготовке к подписанию договоров купли-продажи, участнику торгов случайным образом стало известно о том, что земельные участки находятся в «мертвой», в опасной охранной зоне, поскольку эта территория предназначена для аварийной посадки и аварийного сброса топлива экспериментальных воздушных судов аэродрома «Борисоглебское» Казанского авиационного завода имени С. П. Горбунова — филиал ПАО «Туполев», где запрещено любое строительство и ограничены действия. Изначально данные земельные участки были размежеваны под ИЖС, проходило много судебных процессов. В извещении и в документах информации о данных ограничениях, недостатков земельных участков не было, приобретение данных земельных участков делает невозможным дальнейшее использование по назначению, ухудшит финансовое положение участника и может повлиять на безопасность жизни и здоровья правообладателей.

Кроме того, как оказалось должник в свое время попытался избавиться от убыточного актива: за земли, находящиеся в его собственности и в итоге инициировано банкротство через своих родственников. Данные доводы о том, что земельные участки безнадежные и проблемные конкурсным управляющим было скрыто, потенциальные участки вводились в заблуждение. Оценка была на разы завышена. Считаю, что конкурсный управляющий должен был проявить разумность и добросовестность в действиях, так как о данной проблеме конкурсному управляющему оказывается было известно, были проверки, суды о чем даже писали СМИ (<...>)- данные из интернета.

Конкурсный управляющий должен был исключить из конкурсной массы проблемные земельные участки, либо как минимум прописать в извещении, раскрыть полную и детальную информацию обо всех нюансах, участники оказались «заложниками» ситуации.

О данной проблеме мне стало известно, после подачи заявки.

Из-за отсутствия в извещении информации об ограничениях и проблемах, имеющихся на земельных участках, заявителем были поданы заявки на участие на торгах.

В момент подачи заявки и проведения торгов, заявителем не были поданы ценовые предложения.

21 февраля 2024г. в адрес конкурсного управляющего было направлено заявление об отказе подписания договоров купли-продажи земельных участков, уведомление о возврате уплаченного задатка. На момент составления настоящей жалобы ответа в адрес участника не поступил, задаток не возвращен.

Также, в извещении, а именно в лотах, отсутствует информация и номера кадастровых номеров, площадях, адресах земельных участков, что не позволяет идентифицировать конкретные земельные участки, что также являлось препятствием для выявления и проверки земельных участков, т.е. отсутствовал предмет конкретного лота, указан лишь номер лота и слово «земельный участок», т.е. заявляешься на земельный участок без кадастрового номера и площади.

Конкурсным управляющим <...> представлено в Новосибирское УФАС России следующее возражение на жалобу <...> (вх.№4712-ЭП/24 от 18.03.2024).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.11.2023 г. конкурсным управляющим ООО «Строительная компания Фарус», г.Казань, утвержден <...>. Согласно пункту 6 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации правила, предусмотренные его статьями 448 и 449, применяются к торгам, проводимым в целях заключения договоров на приобретение товаров, выполнение работ, оказание услуг или приобретение имущественных прав, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений. Это указание означает возможность конкретизации процедуры торгов в специальном законодательстве.

В рассматриваемом случае установлено, что в торгах по лотам 21,23,24,34 принял участие единственный участник (<...>), что повлекло признание торгов несостоявшимися.

Пункт 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливая, что аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися, не регламентирует, какие конкретно последствия могут наступать в случае признания торгов несостоявшимися. Это, однако, нельзя считать пробелом в законодательном регулировании - исходя из природы данной общей нормы, рассчитанной на применение при отсутствии специального регулирования. Следовательно, сам по себе пункт 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, являясь общей нормой, не исключает возможности закреплять в специальном законодательстве различные правовые последствия признания торгов несостоявшимися (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23.12.2022 № 57-Г1 «По делу о проверке конституционности пункта 2 статьи 432, пункта 1 статьи 438, пункта 4 статьи 445, пункта 5 статьи 447 и пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой акционерного общества «Системный оператор Единой энергетической системы»).

Законодательством о несостоятельности такие последствия предусмотрены.

В соответствии с пунктом 17 статьи 110 Закона о банкротстве в случае, если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия

закключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

Таким образом, в данном случае единственному участнику торгов, как и их победителю, задаток возврату не подлежит, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору (абзац второй пункта 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, абзац 10 пункта 5 и абзац 2 пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве).

При изложенных обстоятельствах оснований для возврата <...> задатка не имелось.

Данные доводы арбитражного управляющего <...> подтверждаются позицией Верховного суда РФ (Определение ВС РФ № 307-ЭС21-13921 от 29.06.2023 г.).

Доводы заявителя жалобы о том, что в сообщении о проведении торгов отсутствовала информация об ограничениях и проблемах, имеющих на земельных участках, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела. Вся информация о соответствующих ограничениях была отражена в сообщениях о проведении торгов, что подтверждается приложенными к данным пояснениям публикациями в газете «Коммерсантъ» и на сайте ЕФРСБ, а именно было указано: **«Земельные участки расположены в пределах кадастрового квартала №<...>. Министерством промышленности и торговли Российской Федерации издан приказ №2293 от 24.06.2021г. «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)».** Согласно п. 1 данного приказа принято решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) согласно приложению к настоящему приказу. Кадастровый квартал № <...> входит в перечень кадастровых кварталов, находящихся в пределах границ приаэродромной территории, расположен в границах подзоны No 3. В третьей подзоне определены, в том числе, отдельные территории (участки), зоны экстренной посадки ВС № 1, №2 и №3, где запрещается любое строительство. Кадастровый квартал No <...> отнесен к Зоне экстренной посадки №1, в пределах которой строительство запрещено. Земельные участки относятся к категории земель "Земли населенных пунктов", «ид разрешенного использования "Для сельскохозяйственного **производства**"».

В настоящее время, Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06.03.2024 г. прекращено производство по делу о банкротстве ООО «СК ФАРУС».

Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

26.12.2023 на сайте ЕРСБ размещено извещение 13268466 о проведении торгов по продаж имущества должника ООО «СК ФАРУС».

Лот № 21: земельный участок площадью 1500 +/- 14 кв.м, кадастровый № <...>, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение установлено

относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань. Начальная цена продажи: 2 073 690 руб.;

Лот №23: земельный участок площадью 808 +/- 10 кв.м, кадастровый № <...>, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань. Начальная цена продажи: 1 117 027, 68 руб.;

Лот №24: земельный участок площадью 670 +/- 9 кв.м, кадастровый №<...>, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань. Начальная цена продажи: 926 248, 20 руб.

Лот № 34: земельный участок площадью 820 +/- 10 кв.м, кадастровый № <...>, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г.Казань. Начальная цена продажи: 1 133 617, 20 руб.

В объявлении о проведении торгов указана дополнительно следующая информация.

Земельные участки расположены в пределах кадастрового квартала <...>.

Министерством промышленности и торговли Российской Федерации издан приказ № 2293 от 24.06.2021г. «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)». Согласно п. 1 данного приказа принято решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) согласно приложению к настоящему приказу.

Кадастровый квартал №<...> входит в перечень кадастровых кварталов, находящихся в пределах границ приаэродромной территории, расположен в границах подзоны №3. В третьей подзоне определены, в том числе, отдельные территории (участки), зоны экстренной посадки ВС №1, №2 и №3, где запрещается любое строительство. Кадастровый квартал №<...> отнесен к Зоне экстренной посадки №1, в пределах которой строительство запрещено.

Земельные участки относятся к категории земель "Земли населенных пунктов", вид разрешенного использования "Для сельскохозяйственного производства".

Таким образом, в объявлении указаны кадастровые номера, адреса местоположения земельных участков, обременения земельных участков.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу об отсутствии нарушения порядка организации и проведения торгов в действиях конкурсного управляющего <...> при организации и проведении аукциона по

продаже имущества должника ООО «СК ФАРУС» (сообщение в ЕФРСБ №13268466, лоты №№21,23,24,34).

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх.№3934-эп/24 от 06.03.2024) на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении аукциона по продаже имущества должника ООО «СК ФАРУС» (сообщение в ЕФРСБ №13268466, лоты №№21,23,24,34) необоснованной.

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