

РЕШЕНИЕ

по делу № 174-07-1/2018

**по результатам рассмотрения жалобы учредителя ООО «АгроПромИнвест» <...>
на действия организатора торгов - конкурсного управляющего ООО
«АгроПромИнвест» <...>**

09 апреля 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: <...>,

при участии конкурсного управляющего ООО «АгроПромИнвест» <...> (решение Арбитражного суда Рязанской области от 11.01.2017 по делу № А54 – 2812/2016), при участии представителя заявителя <...> (по доверенности от 18.12.2017 № 62АБ1058900), рассмотрев жалобу учредителя ООО «АгроПромИнвест» <...> (далее – заявитель, должник) на действия конкурсного управляющего ООО «АгроПромИнвест» <...> (далее – организатор торгов, конкурсный управляющий) при проведении торгов по реализации имущества должника (объявление о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) от 21.03.2018 № 2553261, номер торгов 4789-ОАОФ-1),

УСТАНОВИЛА:

02 апреля 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба заявителя на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов по реализации имущества должника. По мнению заявителя, действия организатора торгов являются незаконными, не соответствующими требованиям Федерального закона от 26.10.2002 № 127 «О несостоятельности (банкротстве)», нарушающими положения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и направленными на умышленное причинение вреда имущественным правам должника и кредиторов по следующим основаниям.

25 апреля 2017 года на сайте ЕФРСБ конкурсным управляющим размещен приказ о проведении инвентаризации имущества должника от 24.03.2017 № 1 и инвентаризационная опись основных средств.

Согласно данной инвентаризационной описи выявлено 12 (двенадцать) единиц основных средств, в том числе 1 транспортное средство.

Однако в отчетах оценщика «Об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «АгроПромИнвест», размещенных на сайте ЕФРСБ 10.07.2017, оценка осуществлена в отношении 10 (десяти) объектов недвижимого имущества и одного транспортного средства.

Предметом торгов по реализации имущества должника, объявленных конкурсным

управляющим 21 марта 2018 года на сайте ЕФРСБ, стали 10 (десять) объектов недвижимого имущества и одно транспортное средство.

Таким образом, по мнению заявителя, один объект основных средств, отраженный в инвентаризационной описи, не включен в предмет торгов по реализации имущества должника, что является существенным критерием для реализуемого земельного участка. Не включенным в предмет торгов объектом является объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:13:1160501:7 по адресу Рязанская область, Рыбновский район, вблизи с. Бортное.

Заявитель указал, что факт существования указанного объекта подтверждается письмом отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области от 18.12.2017 № 1031.

Заявитель указывает, что реализация земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, без включения в конкурсную массу и реализации самого объекта, приведут к невозможности реализации такого объекта и как следствие к причинению значительного ущерба обществу и кредиторам.

Кроме того, заявитель отмечает, что недвижимое имущество и земельный участок с кадастровым номером 62:13:1160501:7, расположенные по адресу Рязанская область, Рыбновский район, вблизи с. Бортное, находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

На основании вышеизложенного, заявитель считает, что в действиях конкурсного управляющего имеются признаки нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в нарушении порядка размещения информации о проведении торгов.

Организатор торгов в ходе рассмотрения жалобы не согласился с доводами заявителя, указывая, что его действия по реализации имущества должника ООО «АгроПромИнвест» соответствуют требованиям законодательства, а объект недвижимого имущества, находящийся на земельном участке с кадастровым номером 62:13:1160501:7, обоснованно не включен в состав конкурсной массы, в связи с чем не реализуется на торгах, объявленных 21 марта 2018 года.

Как пояснила конкурсный управляющий <...>, в период проведения инвентаризации и оценки имущества должника ООО «АгроПромИнвест» не представило каких-либо сведений о существовании объекта недвижимого имущества, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 62:13:1160501:7, и наличия у него статуса объекта незавершенного строительства, в том числе разрешительную и техническую документацию на объект.

Согласно данным из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним права на данный объект не зарегистрированы.

Организатор торгов пояснил, что до публикации сообщения о проведении торгов по реализации имущества должника у ООО «АгроПромИнвест» запрашивались все необходимые документы на объект недвижимого имущества, находящийся на

земельном участке с кадастровым номером 62:13:1160501:7, а также документы, определяющие статус объекта и его назначение.

В ответ должник не представил каких-либо документальных доказательств существования данного объекта.

Таким образом, в связи с отсутствием информации о существовании объекта недвижимого имущества, в том числе правоустанавливающих документов на него, включение данного объекта в состав конкурсной массы не представилось возможным.

Изучив представленные документы и материалы, выслушав мнение сторон, Комиссия установила следующее.

Объявление о проведении торгов размещено в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru 21.03.2018 (объявление № 2553261, номер торгов 4789-ОАОФ-1).

Порядок, сроки и условия реализации недвижимого имущества ООО «АгроПромИнвест» утверждены управляющим Рязанским отделением № 8606 ПАО Сбербанк <...>.

Предмет торгов:

Лот № 1 - недвижимое имущество, принадлежащее ООО «АгроПромИнвест» на праве собственности, находящееся в залоге у ПАО «Сбербанк» (10 объектов);

Лот № 2 – движимое имущество (транспортное средство), принадлежащее ООО «АгроПромИнвест» на праве собственности.

Вид торгов – открытый аукцион.

Дата и время начала срока подачи заявок: 26.03.2018 в 10.00.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 27.04.2018 в 18.00.

Дата начала торгов: 10.05.2018 в 12.00.

- имущества должника осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 17 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом незавершенного строительства признаются такие объекты капитального строительства, как здания, строения, сооружения, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) объекты незавершенного строительства включены в перечень недвижимых вещей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость.

В соответствии со статьей 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Следовательно, объект незавершенного строительства приобретает статус недвижимого имущества с момента государственной регистрации прав на него.

Заявитель не представил доказательств существования объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 62:13:1160501:7 по адресу Рязанская область, Рыбновский район, вблизи с. Бортное, а также доказательств наличия у данного объекта статуса объекта незавершенного строительства.

Документы о государственной регистрации прав на вышеуказанный объект либо иные документы, предусмотренные действующим законодательством, подтверждающие факт существования объекта недвижимого имущества, заявителем не представлены.

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.09.2016 № 62-00-4001/5001/2016-5302 в перечне объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «АгроПромИнвест», объект незавершенного строительства – ресторан, находящийся на земельном участке с кадастровым номером 62:13:1160501:7, отсутствует.

Представленное заявителем письмо отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области от 18.12.2017 № 1031 о нахождении объекта незавершенного строительства (ресторана) в общепоселковой рекреационной зоне не относится в соответствии с законодательством Российской Федерации к правоустанавливающим документам на объект недвижимости.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что у конкурсного управляющего отсутствовали правовые основания для включения в предмет торгов по реализации имущества должника объекта недвижимого имущества на земельном участке с кадастровым номером 62:13:1160501:7, расположенного по адресу Рязанская область, Рыбновский район, вблизи с. Бортное.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу учредителя ООО «АгроПромИнвест» <...> необоснованной.

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

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>