

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 042/10/18.1-1176/2022

«04» октября 2022 г.
Ноградская, д.5

г. Кемерово, ул.

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

Заместитель

Председатель

Комиссии: <...>;

Члены Комиссии: <...>.

при рассмотрении жалобы с использованием видеозаписи,

при участии посредством видеоконференцсвязи (ВКС):

<...> – представителя КАО «Азот» по доверенности;

<...> – генерального директора ООО «РНК БИЗНЕС»;

<...> – представителя ФГУП «ПО «Прогресс» по доверенности,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу КАО «Азот» и материалы жалобы № 042/10/18.1-1176/2022,

УСТАНОВИЛА:

23.09.2022 в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба КАО «Азот» (Заявитель), на действия организатора торгов – ООО «РНК БИЗНЕС» (Организатор торгов), проводившихся посредством открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене, по реализации следующего имущества должника-банкрота федерального государственного унитарного предприятия «Производственное объединение «Прогресс» ИНН 4210000692 (ФГУП «ПО «Прогресс»; Должник): отдельно-стоящие нежилые здания, расположенные по адресу: г. Кемерово, ул.40 лет Октября, 2 на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0301002:74 в том числе: здание № 103, площадь застройки 883 кв.м., инв.№ 21905; здание № 103а площадь застройки 297 кв.м., инв.№ 00890; здание № 104 площадь застройки 665 кв.м., инв.№20893; здание № 108 площадь застройки 398 кв.м., инв.№21897; здание № 112 площадь застройки 548 кв.м., инв.№21916; здание № 113 площадь застройки 89 кв.м.,

инв№21898; здание столовой площадь застройки 376 кв.м., инв. №16764, начальная цена: 3 660 000 руб., сообщения о проведении которых опубликованы 11.05.2022 на сайте в сети Интернет Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>, под номером 8728804, а также на сайте в сети Интернет электронной площадки «Сибирская торговая площадка» по адресу: <https://sibtoptrade.ru>, под номером СТПБ-1234-1 (далее – Торги).

По мнению Заявителя Организатор торгов вместе с сообщением о проведении Торгов опубликовал ненадлежащий проект договора купли-продажи, что ввело Заявителя в заблуждение относительно характеристик реализуемого имущества, а также привело к тому, что конкурсный управляющий Должником направил по результатам Торгов для подписания договор, не соответствующий размещенному вместе с сообщением проекту.

Уведомлением от 29.09.2022 № 05/6495 рассмотрение жалобы КАО «Азот» № 042/10/18.1-1176/2022 было назначено на 04.10.2022 на 16 часов 00 минут.

04.10.2022 от Организатора торгов поступили письменные пояснения с приложенными материалами, согласно которым реализация объектов, не поставленных на кадастровый учет не противоречит требованиям законодательства РФ. Отсутствие постановления на кадастровый учет реализуемых на Торгах объектов, а также их государственной регистрации обусловлено отсутствием технической документации на них, их полуразрушенного состояния, а также отсутствием денежных средств у Должника для осуществления данных действий. Состояние объектов и отсутствие их кадастрового учета не срывалось от потенциальных участников и даже наоборот на сайте ЕФРСБ в открытом доступе размещены отчеты об оценке имущества, выполненные ООО «Инком-прайс», в которых отражены указанные факты и содержится исчерпывающая визуальная информация о состоянии объектов – фотографии. На протяжении всего времени проведения Торгов от Заявителя не поступало запросов на ознакомление с предлагаемым имуществом, ни на предоставление каких-либо документов или пояснений. Проект договора купли-продажи имел общий характер для всего объема реализуемого имущества как объектов недвижимости, так и иных объектов. В настоящее время в отношении имущества реализуемого на Торгах проводятся торги в форме публичного предложения (подробно пояснения Организатора торгов отражены в письменных пояснениях по существу запроса вх. № 5691э от 04.10.2022).

04.10.2022 поступили письменные пояснения от представителя Должника, согласно которым он считает, что Заявитель воспользовался ненадлежащим способом защиты своих интересов. В части реализации объектов без постановления на кадастровый учет и государственной регистрации, а также по вопросу включения в проект договора купли-продажи пункта 3.2 доводы представителя Должника идентичны указанным выше Организатора торгов.

04.10.2022 с участием посредством системы ВКС представителей Заявителя, Организатора торгов и Должника состоялось рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-1176/2022, на котором представитель Заявителя полностью поддержала доводы, изложенные в жалобе, указала также, что Заявитель участвовал в Торгах в том числе в целях оформления в собственность земельных участков, на которых расположены реализуемые на Торгах объекты. Представители Организатора торгов и Должника полностью поддержали представленные доводы и пояснения. Представитель Должника указал также, что у конкурсного управляющего, помимо указанных оснований для оформления документов, постановки на кадастровый учет и государственной регистрации в отношении реализуемых объектов, отсутствовало также указание кредиторов на совершение данных действий. Кроме того, в связи с тем, что Должник являлся режимным объектом получение документации на объекты недвижимости Должника сопряжено с определенными трудностями, а в некоторых случаях вообще невозможно.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 042/10/18.1-1176/2022, выслушав пояснения представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия установила следующее:

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 27.01.2017 (резюлютивная часть оглашена 25.01.2017) ФГУП «ПО «Прогресс» признано банкротом. Определением от 26.06.2019 (резюлютивная часть оглашена 20.06.2019) удовлетворено ходатайство собрания кредиторов от 12.03.2019, <...> отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего в деле о банкротстве ФГУП «ПО «Прогресс», конкурсным управляющим Должника утвержден <...>.

21.01.2022 и 24.01.2022 в ЕФРСБ под номерами 8065612 и 8078124 соответственно, конкурсным управляющим Должником опубликованы сообщения с приложением отчетов оценщиков об оценке имущества Должника, реализуемого на Торгах.

13.04.2022 конкурсным управляющим Должником в ЕФРСБ опубликовано сообщение о результатах проведения собрания кредиторов под номером 8596967, с приложением утвержденного собранием кредиторов Должника 12.04.2022 Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества ФГУП «ПО «Прогресс», в отношении имущества, реализуемого на Торгах.

28.04.2022 между Должником, в лице конкурсного управляющего <...>, и ООО «РНК БИЗНЕС» заключен договор на оказание услуг по организации и проведению торгов, согласно пункту 1 которого, исполнитель обязуется по заданию Заказчика (провести торги по продаже имущества и прав требования ФГУП «ПО «ПРОГРЕСС» в соответствии с утвержденным собранием кредиторов должника Положением о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Должника и требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее –

Закон о банкротстве) в том числе:

- определить дату проведения торгов;
- обеспечить опубликование сообщения о проведении и о результатах торгов в газете «Коммерсант» и местном издании в порядке и сроки, установленные Порядком;
- обеспечить опубликование сообщения о проведении и о результатах торгов на сайте электронной торговой площадки и в ЕФРСБ;
- в срок, установленный для подачи заявок на участие в торгах, организовать прием заявок на участие в торгах, поданных в электронной форме, обеспечить своевременное уведомление конкурсного управляющего о регистрации заявки;
- принимать на свой расчетный счет задатки от участников торгов, заключать договоры о задатке. Контролировать поступление задатков от участников торгов, в случае поступления задатков на счет ФГУП «ПО «Прогресс»;
- принимать решение о допуске заявителей к участию в торгах, составление протокола об определении участников торгов, уведомить всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола;
- в день проведения торгов производить регистрацию участников торгов, провести торги, определить победителя торгов и оформить протокол о результатах проведения торгов в срок не позднее дня их проведения;
- уведомить заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов, опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в порядке и сроки, предусмотренные Законом о банкротстве;
- вернуть принятые задатки за участие в торгах (в случае их принятия на расчетный счет Организатора торгов), либо перечислить их ФГУП «ПО «Прогресс» в счет оплаты приобретенного на торгах имущества в порядке и сроки, предусмотренные Законом о банкротстве.

11.05.2022 на сайте в сети Интернет ЕФРСБ под номером 8728804, а также на сайте в сети Интернет электронной площадки (ЭП) «Сибирская торговая площадка» под номером СТПБ-1234-1, опубликованы сообщения о проведении Торгов, согласно которым:

предмет торгов: реализация отдельно-стоящих нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Кемерово, ул. 40 лет Октября, д.2 на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0301002:74 в том числе: здание № 103, площадь застройки 883 кв.м., инв.№ 21905; здание № 103а площадь застройки 297 кв.м., инв.№ 00890; здание № 104 площадь застройки 665 кв.м., инв.№20893; здание № 108 площадь застройки 398 кв.м., инв.№21897; здание № 112 площадь застройки 548 кв.м., инв.№21916; здание № 113 площадь застройки 89 кв.м.,

инв.№21898; здание столовой площадь застройки 376 кв.м., инв.№16764;

начальная цена: 3 660 000 руб.;

организатор торгов: ООО «РНК Бизнес» (ОГРН 1144205001225 ИНН 4205280370, г. Кемерово, ул. Красноармейская, 95-33, тел.89..., ...);

вид торгов: открытый аукцион с открытой формой подачи предложений о цене;

место проведения торгов: электронная площадка «Сибирская торговая площадка» - www.sibtoptrade.ru;

дата и время начала и окончания приема заявок: с 06:00 11.05.2022 до 13:00 16.06.2022 (время московское);

дата и время рассмотрения заявок: 29.08.2022 13:00;

дата и время начала аукциона: 20.06.2022 в 10:00.

Вместе с сообщением о проведении Торгов опубликован проект договора купли-продажи, согласно пункту 3.2 которого право собственности на имущество переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права (для недвижимого имущества).

Согласно протоколу об определении участников торгов № СТПБ-1234-1 от 16.06.2022 на участие в Торгах было подано две заявки от следующих лиц:

КАО «Азот» ИНН 4205000908, заявка поступила 09.06.2022 в 12:47:19, допущено к участию в Торгах;

<...> ИНН ..., заявка поступила 15.06.2022 в 13:39:43, допущен к участию в Торгах.

Согласно протоколу о результатах проведения торгов № СТПБ-1234-1 от 20.06.2022 победителем Торгов признано КАО «Азот», предложившее наиболее высокую цену за имущество в ходе торгов 4 758 000 руб. Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене в ходе торгов признан <...>, предложивший цену в размере 4 575 000 руб.

По результатам проведения Торгов конкурсным управляющим Должником направлен Заявителю для подписания договор купли-продажи содержащий пункт 3.2 в следующей редакции «Право собственности на имущество переходит к покупателю с момента передачи имущества».

Оценив вышеизложенное, Комиссия приходит к следующим выводам:

Довод Заявителя о несоответствии предмета Торгов требованиям законодательства РФ, а также о публикации Организатором торгов ненадлежащего проекта договора купли-продажи, несостоятелен, в связи

со следующим:

Продажа имущества должника-банкрота в конкурсном производстве регламентирована статьей 139 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием. При этом, иные нормы законодательства, в том числе Закон о банкротстве, не содержит требований о детальном описании каждого объекта, выставленного на торги, а также не указывает на необходимую степень детализации данных об имуществе.

Абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Из указанного следует, что целью публикации в порядке статьи 110 Закона о банкротстве является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество. Данный вывод согласуется с мнением Арбитражного суда Уральского округа, выраженном в постановлении от 21.02.2019 по делу № А60-37754/2014.

Из фактических обстоятельств и имеющихся материалов следует, что при проведении Торгов в сообщениях об их проведении, а также в опубликованных ранее в общем доступе конкурсным управляющим Должником в ЕФРСБ сведениях (21.01.2022 и 24.01.2022 отчетов оценщиков об оценке имущества Должника, реализуемого на Торгах; 13.04.2022 утвержденного собранием кредиторов Должника 12.04.2022 Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества ФГУП «ПО «Прогресс», в отношении имущества, реализуемого на Торгах) были указаны все необходимые сведения согласно вышеуказанным требованиям законодательства РФ, которых достаточно для идентификации подлежащих реализации объектов, в том числе, с учетом размещенных, в указанных отчетах, фотографиях реализуемых объектов и сведений об отсутствии их государственной регистрации, а также принятии решения об участии либо неучастии в Торгах.

В сообщениях о проведении Торгах указаны контактные данные

Организатора торгов: почтовый адрес, электронный адрес, номер телефона, однако Заявитель не воспользовался правом выяснить все спорные моменты, касающиеся предмета Торгов.

Торги по реализации имущества должников-банкротов, являются специфическими и направлены прежде всего на скорейшую реализацию имущества должника по наиболее возможно высокой цене для расчета с кредиторами. В связи с чем Комиссия соглашается с доводом представителя Должника и Организатора торгов, что в случае реализации имущества должника, в отношении которого отсутствуют надлежащим образом оформленные документы, данное имущество может реализоваться в том виде и составе правоустанавливающих документов как они есть, в отсутствие иных указаний кредиторов, как единственных выгодоприобретателей результатов торгов.

С учетом вышеизложенного, по мнению Комиссии, было опубликовано достаточно сведений о реализуемом имуществе Должника на Торгах (описание имущества: в сообщениях о проведении Торгов, Положении о порядке, условиях и сроках продажи имущества, отчетах оценщиков, в том числе наличии фотографий объектов и сведений об отсутствии государственной регистрации; контактные данные Организатора торгов) для принятия заинтересованным лицом решения об участии либо неучастии в Торгах, в том числе сведений об отсутствии надлежащей регистрации реализуемых объектов в качестве недвижимого имущества.

Опубликованный вместе с сообщениями о Торгах проект договора купли-продажи является общим для реализации имущества Должника как движимого, так и недвижимого, в связи с чем в пункте 3.2 содержится оговорка, что требование о том, что право собственности на имущество переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права относится к недвижимому имуществу.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьей 18.1 ФЗ № 135-ФЗ, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

признать жалобу КАО «Азот» необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

