

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 24.11.2021г.

Решение в полном объеме изготовлено 25.11.2021г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: ;

Члены Комиссии: ;

при участии представителя заявителя —

при участии организатора торгов — конкурсного управляющего (паспорт);

при участии представителя заинтересованного лица ПАО «Сбербанк» - (доверенность),

рассмотрев жалобу в порядке установленном ст. 18.1. ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области обратился М. с жалобой на действия организатора торгов — конкурсного управляющего П.а при проведении торгов по реализации имущества должника ООО «Зодчий» (сообщение на ЕФРСБ №7395668).

Согласно доводам заявителя в состав Лота №1 позиция №27 входит

следующий объект: Объект недвижимости, нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общей площадью 3 396,9 кв. м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. 9-й пятилетки, дом 1, корпус 8, кадастровый номер 24:56:0202001:158. В указанном здании размещено оборудование для производства железобетонных изделий, которое в залоге у ПАО «Сбербанк» не находится. Однако, при анализе опубликованных конкурсным управляющим ООО «Зодчий» инвентаризационных ведомостей на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> М. не установлено, что у должника имеется оборудование и оно расположено в указанном здании. В связи с чем заявитель полагает, что приведенные выше факты свидетельствуют о том, что опубликованная организатором торгов информация в части определения состава продаваемого имущества является противоречивой, что не отвечает установленным законом требованиям, сокращает круг потенциальных участников торгов и влечет невозможность их проведения в строгом соответствии с установленными законом требованиями, в том числе, касающиеся создания наиболее благоприятных условий для конкуренции на торгах.

Организатором торгов представлены письменные возражения на жалобу заявителя. Из указанных возражений следует, что организатор торгов считает доводы жалобы необоснованными.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, возражения организатора торгов, представленные документы, установила следующее.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 04.05.2021 года по делу №А33-8211/2020) Общество с ограниченной ответственностью «Зодчий» (далее - должник) признано несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества. Конкурсным управляющий утвержден П..

27.09.2021г. конкурсным управляющим П. опубликовано на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> сообщение №7395668 о проведении аукциона с открытой формой подачи предложения о цене по продаже следующего имущества Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» (ИНН 2464037332, ОГРН 1022402308411, адрес: 660042, Красноярский край, г. Красноярск, улица 60 лет Октября, дом 152, офис 306), признанного несостоятельным (банкротом) с применением правил параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ. На торги выставлено 30 объектов недвижимого имущества должника, находящееся в залоге у ПАО «Сбербанк», в том числе Объект недвижимости, нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе

подземных: 0, общей площадью 3 396,9 кв. м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. 9-й пятилетки, дом 1, корпус 8, кадастровый номер 24:56:0202001:158.

Исходя из доводов жалобы, по мнению заявителя в указанном здании размещено оборудование для производства железобетонных изделий, которое в залоге у ПАО «Сбербанк» не находится. В подтверждение вышеизложенного заявителем представлены: Договор №М07-12 от 17.04.2021 г. на основании которого ООО «Зодчий» приобрел у ООО «Рекон» за 18 253 376,93 рублей оборудование, смонтированное в нежилом здании, расположенном по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. 9-й пятилетки, дом 1, корпус 8, кадастровый номер 24:56:0202001:158; Договор залога №2472 от 16.04.2013 г., с гласно которому ООО «Зодчий» передал в залог Сбербанку России производственное оборудование, расположенное в нежилом здании, расположенном по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. 9-й пятилетки, дом 1, корпус 8, кадастровый номер 24:56:0202001:158; ответ ООО «Зодчий» от 09.12.2020г. о составе имущественного комплекса по вышеуказанному адресу. Доказательств нахождения оборудования в вышеуказанном нежилом здании в настоящее время заявителем не представлено.

Согласно пояснениям представителя залогодержателя, у ПАО Сбербанк отсутствует информация о нахождении оборудования переданного ООО «Зодчий» по договору № М07- 12 от 17.04.2012г. в границах объекта недвижимости: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общей площадью 3 396.9 кв. м, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. 9-й пятилетки, дом 1, корпус 8, кадастровый номер 24:56:0202001:158 на момент опубликования сообщения №7395668 - 27.09.2021г.

По состоянию на дату публикации сообщения о торгах 27.09.2021 оборудование не являлось предметом залога ПАО Сбербанк по договору залога № 2472 от 16.04.2013, так как 27.02.2018 задолженность ООО «Зодчий» перед Банком по договору № 5828 от 16.04.20 об открытии невозобновляемой кредитной линии 27.02.2018 в обеспечении которого был заключен договор залога погашена. В связи с этим ПАО Сбербанк неизвестно фактическое наличие у ООО «Зодчий» указанного оборудования, а также его текущее местонахождение.

Сведения о начальной продажной цене предмета залога, порядке и условиях проведения торгов также содержатся в сообщении о проведении торгов на ЕФРСБ № 7395668.

Кроме того, в настоящее время в рамках процедуры банкротства

конкурсным управляющим также не установлено наличие указанного оборудования у ООО «Зодчий».

Как установлено Комиссией антимонопольного органа, объекты, являющиеся предметом договора № М07-12 от 17.04.2012г. не входят в состав лота № 1, реализуемого на торгах недвижимого имущества по сообщению № 7395668.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 131 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательно оценке имущество, являющееся предметом залога.

Согласно абз. 2 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в ЕФРСБ не позднее чем за 15 дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В рамках процедуры конкурсного производства залоговым кредитором — ПАО Сбербанк разработано и утверждено Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества ООО «Зодчий», находящегося в залоге у ПАО Сбербанк (далее — Положение о продаже).

На основании Положения о продаже в состав лота № 1 входит только недвижимое имущество, находящееся в залоге у ПАО Сбербанк. Иное имущество, в том числе движимое, не входило в состав лота № 1.

В силу абзаца 2 части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Из указанного следует, что целью публикации в порядке статьи 110 Закона о банкротстве является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое носит достоверный характер и позволяет потенциальному покупателю однозначно установить реализуемое имущество. В каждом конкретном случае организатор торгов сам определяет, достаточно ли данной информации для потенциальных участников торгов.

Руководствуясь положениями статьи 110 Закона о банкротстве,

организатором торгов были опубликованы следующие сведения: описание имущества, его площадь, адрес, кадастровый номер, обременения имущества.

Пунктом 9 статьи 110 Закона о несостоятельности 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.

Публикация о торгах имуществом (сообщение № 7395668 от 27.09.2021) содержит информацию о возможности ознакомления с имуществом и документацией по нему по предварительной договоренности с Организатором торгов. Предметом торгов являются объекты недвижимого имущества, при этом, в сообщении указаны адреса объектов, их кадастровые номера. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве содержит сведения о результатах инвентаризации, отчеты оценщика об оценке сообщения о судебных актах.

Таким образом, объект торгов индивидуализирован, у потенциальных участников торгов имелась возможность осуществить выезд по указанным адресам, получить дополнительную информацию у Организатора торгов, а также использовать сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Так как движимое имущество не является предметом торгов, у Организатора торгов, по мнению Комиссии антимонопольного органа, отсутствовала обязанность указания и описания такого имущества в публикации о торгах.

Кроме того, заявителем не представлены документы, подтверждающие факт наличия какого-либо оборудования в нежилом здании общей площадью 3 396,9 кв.м. расположенное по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. 9-й пятилетки, дом 1, корпус 8, кадастровый номер 24:56:0202001:158.

Заявителем не указано каким образом действия Организатора торгов ограничивают круг потенциальных покупателей, с учетом того, что согласно протоколу результатов проведения торгов № 2318-ОАОФ/1/1 от 11.11.2021 поступили заявки от 5-ти заявителей.

С учетом изложенных обстоятельств, Комиссия антимонопольного органа считает, что осуществленная Павловым А.В. публикация с описанием имущества, указанием на способы более подробно

ознакомиться с характеристиками имущества не влечет каких либо негативных последствий для потенциальных покупателей, поскольку они могли воспользоваться соответствующей информацией, ознакомившись с ней на сайте обратившись по указанному адресу, а также обратившись к организатору торгов по электронной почте.

Как установлено Комиссией антимонопольного органа, М. участником вышеуказанных торгов не являлся, заявку на участие не подавал, запросов о разъяснении положения о проведении торгов и ознакомлении с реализуемым имуществом организатору торгов не направлял.

Сообщение о результатах торгов были опубликовано конкурсным управляющим на ЕФРСБ за № 7395668 от 15.11.2021.

Согласно протоколу определения результатов торгов от 10.11.2021 № 2318-ОАОФ/1/1 по итогам аукциона с открытой формой представления цены по лоту № 1 на участие в котором было допущено шесть участников. Определен победитель ООО «Арсенал» (ИНН 2464220916) с ценовым предложением 18 923 333,00 руб.

Более того, Комиссия Иркутского УФАС России обращает внимание заявителя на то, что установление нарушений при формировании лота и инвентаризационных ведомостей при проведении торгов по реализации имущества лица, признанного банкротом не относится к полномочиям антимонопольного органа.

На основании изложенного, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о несостоятельности доводов М. о противоречивости и несоответствию требованиям закона опубликованной организатором торгов информация в части определения состава реализуемого имущества.

Комиссия антимонопольного органа, исследовав все представленные документы, пояснения сторон, пришла к выводу о наличии правовых оснований для признания жалобы заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу М. на действия организатора торгов — конкурсного управляющего П. при проведении торгов по реализации имущества

должника ООО «Зодчий» (сообщение на ЕФРСБ №7395668)
необоснованной.

2. Направить копии решения сторонам по жалобе.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии