

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1840/2023

20 сентября 2023 года
Новосибирск

Г.

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 общества с ограниченной ответственностью «Локомотив» (далее – ООО «Локомотив», вх. № 16528-ЭП/23 от 11.09.2023 г.) на действия финансового управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества <...> посредством открытого по составу участников аукциона в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на портале «Российского аукционного дома» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 12124501 от 04.08.2023, Лот № 6),

в отсутствие представителя ООО «Локомотив», надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

в присутствии финансового управляющего <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Локомотив» (далее – ООО «Локомотив», вх. № 16528-ЭП/23 от 11.09.2023 г.) на действия финансового управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества <...> посредством открытого по составу участников аукциона в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на портале «Российского аукционного дома» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 12124501 от 04.08.2023, Лот № 6).

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Томской области от 17.02.2022 г. должник признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден <...>.

Сообщением в ЕФРСБ № 12124501 от 04.08.2023 финансовым управляющим начаты торги в отношении залогового имущества: Лот 6: <...>(обременения - ипотека ПАО Сбербанк).

На электронной площадке РАД Lot-online, опубликовано сообщение 04.08.2023 г., код Лота № РАД-344709, о начале торгов и в отношении залогового имущества по Лоту 6.

Прием заявок осуществляется с 07.08.2023 г. по 09.09.2023 г., дата проведения торгов 11.09.2023 г.

ООО «Локомотив» считает, что нарушены его права, как потенциального участника торгов, что в соответствии с ч. 2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» наделяет общество правом обратиться в антимонопольный орган с заявлением о нарушениях в ходе организации торгов.

1. Организатор торгов не предоставил полную информацию о наличии обременений реализуемых объектов.

Заинтересовавшись предложением, ООО «Локомотив» направило запрос № 2 от 04.09.2023 г. организатору торгов о предоставлении информации.

В ответ на запрос 05.09.2023 организатор торгов не представил сведения, являющиеся важными для принятия решения об участии в торгах, а именно о наличии следующих существенных обременений в отношении реализуемых объектов недвижимости.

Согласно сведениям, содержащимся в выписке ЕГРП от 28.07.2022 г., в отношении объекта нежилое здание площадью <...>.

Согласно отчету об оценке № 442/3-2022 от 13.04.2022 г., опубликованному в сообщении ЕФРСБ № 8774401 от 13.05.2022, на странице 104 и 110, в отношении имущества, входящего в состав Лот № 6, имеются обременения в виде аренды в пользу <...>.

Фактически потенциальный покупатель обремененного имущества должен осознавать, что не получит его в фактическое владение в период действия договора аренды или на период его расторжения в судебном порядке.

Следовательно, поскольку у арендатора сохраняется право пользования объектом аренды до фактического окончания срока договорных отношений и освобождении объекта недвижимости, в то время как арендодатель (организатор торгов) ограничен в реализации права на передачу такого объекта потенциальному покупателю, в силу сохранения обременения в пользу арендатора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Указанные правила применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными (пункт 2 статьи 460 Гражданского кодекса РФ).

В сообщении о торгах и информации, полученной из ответа организатора торгов от 05.09.2023 г., наличие арендатора в продаваемых объектах и судебного спора с

ним отсутствует.

Учитывая, что в силу статьи 209 ГК РФ только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, возложение обязанности по урегулированию вопроса передачи имущества на победителя торгов не соответствует положениям законодательства и, в том числе, условиям договора.

В силу статьи 458 ГК РФ обязанность по передаче товара по договору купли-продажи лежит именно на продавце, а не на ином лице.

При этом взаимоотношения между Продавцом (организатором торгов) и третьими лицами находятся вне сферы влияния на них потенциального победителя торгов, действуя разумно и добросовестно, устанавливая обязанность по передаче имущества, организатору торгов необходимо было урегулировать с третьими лицами все вопросы, связанные с передачей спорного оборудования и обеспечить передачу имущества.

Добросовестные участники торгов и потенциальные покупатели (даже недостаточно осмотрительные), не должны нести негативные последствия от действия продавца по не уведомлению о наличии каких-либо обременений в отношении выставленного на торги имущества и не возможности передачи имущества в установленные в договоре купли-продажи сроки покупателю.

В силу пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, абзаца 2 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей, с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Действуя добросовестно и разумно, организатору торгов следовало довести до сведения потенциальных покупателей факт судебного спора о правах третьих лиц на имущество, предлагаемое для реализации, путем публикации об этом в сообщениях о начале торгов.

Таким образом, продаваемое имущество имеет фактическое обременение в виде прав третьего лица, занимающего объекты недвижимости.

Между тем сообщения о торгах по Лоту № 6 размещенные в сообщении в ЕФРСБ № 12124501 от 04.08.2023 г. и на электронной площадке РАД Lot-online, сообщение 04.08.2023 г., код Лота № РАД-344709, не содержат информации о наличии указанных обременений:

- ипотеки в пользу ПАО «МТС Банк»;
- аренды в пользу <...>;

2. На сайте электронной площадке регион нахождения продаваемого имущества указан неверно.

На электронной площадке РАД Lot-online опубликовано сообщение 04.08.2023 г., код Лота № РАД-344709, о начале торгов и в отношении залогового имущества по Лоту 6.

В описании продаваемого имущества в графе «Регион» указан Санкт-Петербург. Между тем, «Регионом» нахождения продаваемого имущества является Томская область. Указанной публикацией организатор торгов сознательно вводит участников в заблуждение.

3. Правовое обоснование для признания действий организатора торгов незаконными.

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения, извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов; в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Согласно пункту 10 статьи 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.

При таких обстоятельствах Заявитель приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, так как в сообщении о проведении торгов не указаны сведения относительно ограничения прав и обременения недвижимого имущества, являющегося предметом торгов.

Перечисленные обстоятельства позволяют сделать вывод о том, что в случае подачи заявки для участия в аукционе, ООО «Локомотив», как в случае победы, так и в случае победы иного лица, может столкнуться с проблемами в ходе получения имущества или возврата задатка - получить имущество не в том составе, на который рассчитывало, необходимостью обжалования итогов аукциона, проблемами с возвратом задатка в случае судебных разбирательств и т.д.

ООО «Локомотив» считает, что данные действия организатора торгов служат основанием для проведения проверки и приостановки торгов.

Финансовый управляющий <...> предоставил следующие возражения на доводы жалобы.

Финансовый управляющий <...> считает, что жалоба ООО «Локомотив» является необоснованной содержит недостоверные сведения.

1. В жалобе указано:

Согласно сведениям, содержащимся в выписке ЕГРП от 28.07.2022, в отношении объекта нежилое здание площадью 798,6 кв.м., расположенное по адресу г. Томск, ул. Пролетарская 7, в разделе 3.1.12, установлено обременение в виде ипотеки в пользу ПАО «МТС-Банк».

Согласно выписке из ЕГРН, выданной финансовому управляющему по состоянию на 19.04.2023 г., по объекту недвижимости № 23 здание нежилое к.н. 70:21:0100048:200 г. Томск ул. Пролетарская 7 имеется 2 записи об ипотеке

(обременении) <...> и <...>. Согласно выписке из ЕГРП от 14.09.2023г. обе записи сделаны в пользу Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195. Данная информация соответствует публикациям организатора торгов на ЕФРСБ и ЭТП РАД.

Запись об обременении в виде ипотеки в пользу ПАО «МТС-Банк» отсутствует.

В жалобе указано:

Согласно отчету, об оценке № 442/3-2022 от 13.04.2022 г., опубликованному в сообщении ЕФРСБ № 8774401 от 13.05.2022 г., на странице 104 и 110, в отношении имущества входящего в состав Лот № 6, имеются обременения в виде аренды в пользу Бабаев Эльшен Закир (В указанном отчете об оценке прикреплена выписка из ЕГРН от 05.04.2022 г.)

Согласно выписке из ЕГРН, выданной финансовому управляющему по состоянию на 19.04.2023 г. (более позднюю дату), по объекту недвижимости № 9 земельный участок к.н. <...> г. Томск ул. Пролетарская 7 имеется 1 запись об ипотеке (обременении) <...> в пользу Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195.

Запись об обременении в виде аренды отсутствует.

2. В ходе приема заявок на участие в торгах участникам предоставлялась вся информация об объектах, в том числе об обременениях, фактическом владении и пользовании, судебных спорах, связанных с имуществом.

Согласно протоколу торгов от 11.09.2023 г. ООО «Локомотив» является победителем торгов по недвижимому имуществу г. Томск, ул. Пролетарская 7.

К заявке на участие в торгах Общество прикрепило подписанный договор о задатке, в котором П. 5.4. гласит: «Подписывая настоящий договор, Претендент подтверждает, что он ознакомлен со всей документацией, касающейся продажи имущества Должника и информацией о состоянии и характеристиках имущества, выставяемого на торги (в т.ч. с обременениями и состоянием расчетов с обслуживающими организациями)».

К заявке на участие в торгах Общество прикрепило подписанный договор купли-продажи, в котором П. 1.3. гласит: «Покупатель, заключая настоящий Договор, подтверждает, что ознакомлен со всеми имеющимися правоустанавливающими документами на Имущество, техническими и иными характеристиками Имущества, обременениями, его фактическим состоянием, состоянием расчетов с обслуживающими организациями и претензий к Продавцу не имеет.

Важным обстоятельством является подписание протокола победителя торгов ООО «Локомотив» 11.09.2023 г. Т.е. в дату подачи жалобы (11.09.2023 г.) Общество согласилось с условиями проведения и подведения итогов торгов и приняло на себя права и обязанности победителя и покупателя имущества.

На основании изложенного, финансовый управляющий <...> считает жалобу необоснованной и неподлежащей удовлетворению.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и

возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно объявлению о проведении торгов от 04.08.2023 № 12124501, размещенному в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ), а также на сайте электронной торговой площадки «Российский аукционный дом» (<...>), Организатор торгов — финансовый управляющий <...> (далее по тексту - Должник) <...> <...>, член Ассоциации арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» <...>, сообщает о проведении торгов посредством открытого по составу участников аукциона в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене по реализации имущества, принадлежащего Должнику, в том числе:

Лот № 6 - <...>. В лот включены системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и освещения, водопровода, сигнализации, учета электроэнергии, вентиляции, оборудование водомерных узлов, кондиционирования, видеонаблюдения, доступа и контроля, пожаротушения, ворота, заборы, шлагбаумы, функционально обеспечивающие объекты недвижимости.

Начальная цена в рублях по лоту № 6: 17 230 500 рублей 00 копеек. Шаг аукциона – 5 (пять) % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Размер задатка – 10 (десять) % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов.

Дата и время начала подачи заявок 07.08.2023 в 00:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок 09.09.2023 в 00:00 (МСК). Дата и время торгов 11.09.2023 в 14:00 (МСК). Подведение итогов 12.09.2023 в 10:00 (МСК) на электронной торговой площадке РАД «lot-online».

Согласно Протоколу о результатах проведения в электронной форме аукциона открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене имущества по продаже имущества должника индивидуального предпринимателя <...> № РАД-344709 от 11.09.2023 г.:

Участники аукциона:

Таблица 1

Наименование участника (для юридического лица) или Ф.И.О. (для физического лица)	Место нахождения (для юридического лица) или место жительства (для физического лица)	Представитель участника	Номер, дата заявки
Индивидуальный предприниматель ПЕТРОВА <...>	<...>	ПЕТРОВА <...>	315659-ИД, 04.09.2023 г. В 11:44:51
Истомина <...>	<...>	Истомина <...>	316150-ИД,

			07.09.2023 г. В 14:49:48
Общество с ограниченной ответственностью "Локомотив"	636071, Томская обл., г. Северск, ул. Пионерская, д. 30, кв. 54	<...>	316489-ИД, 08.09.2023 г. В 12:23:36
Индивидуальный предприниматель Поляков <...>	<...>	Поляков <...>	316573-ИД, 08.09.2023 г. В 14:55:37

Участник, сделавший предпоследнее предложение о цене имущества:

Таблица 2

Наименование участника (для юридического лица) или Ф.И.О. (для физического лица)	Место нахождения (для юридического лица) или место жительства (для физического лица)	Предложение о цене имущества, руб.
Индивидуальный предприниматель Поляков <...>	<...>	25 845 750.00 руб.

Победителем аукциона признан участник аукциона, предложивший наиболее высокую цену:

Таблица 3

Наименование участника (для юридического лица) или Ф.И.О. (для физического лица)	Место нахождения (для юридического лица) или место жительства (для физического лица)	Предложение о цене имущества, руб	Сумма заблокированных средств (задатка)
Общество с ограниченной ответственностью "Локомотив"	636071, Томская обл., г Северск, ул. Пионерская, д 30, кв. 54	26 707 275.00 руб.	1 723 050.00 руб.

Относительно довода Заявителя о том, что Организатор торгов не предоставил полную информацию о наличии обременений реализуемых объектов, комиссией Новосибирского УФАС России установлено следующее.

Согласно выписке из ЕГРН, выданной финансовому управляющему по состоянию

на 19.04.2023 г., по объекту недвижимости № 23 здание нежилое к.н.<...> г. Томск ул. Пролетарская 7 имеется 2 записи об ипотеке (обременении) <...> и <...>. Согласно выписке из ЕГРП от 14.09.2023 г. обе записи сделаны в пользу Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195. Данная информация соответствует публикациям организатора торгов на ЕФРСБ и ЭТП РАД.

Таким образом, запись об обременении в виде ипотеки в пользу ПАО «МТС-Банк» отсутствует.

Согласно выписке из ЕГРН, выданной финансовому управляющему по состоянию на 19.04.2023 г. (более позднюю дату), по объекту недвижимости № 9 земельный участок к.н. <...> г. Томск ул. Пролетарская 7 имеется 1 запись об ипотеке (обременении) № <...> в пользу Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195.

Таким образом, запись об обременении в виде аренды отсутствует.

Относительно довода Заявителя о том, что на сайте электронной площадке регион нахождения продаваемого имущества указан неверно, комиссией Новосибирского УФАС России установлено следующее.

В описании продаваемого имущества в графе «Регион» указан Санкт- Петербург. Однако, при этом адресом нахождения продаваемого имущества указано Томская обл., г. Томск, ул. Пролетарская 7.

Согласно протоколу о результатах проведения в электронной форме аукциона открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений по цене имущества по продаже имущества должника индивидуального предпринимателя Шукюрова <...> № РАД-344709 от 11.09.2023 г., ООО «Локомотив» является победителем торгов по недвижимому имуществу г. Томск, ул. Пролетарская 7.

К заявке на участие в торгах ООО «Локомотив» прикрепило подписанный договор о задатке, в котором П. 5.4. гласит: «Подписывая настоящий договор, Претендент подтверждает, что он ознакомлен со всей документацией, касающейся продажи имущества Должника и информацией о состоянии и характеристиках имущества, выставляемого на торги (в т.ч. с обременениями и состоянием расчетов с обслуживающими организациями)».

К заявке на участие в торгах ООО «Локомотив» прикрепило подписанный договор купли- продажи, в котором П. 1.3. гласит: «Покупатель, заключая настоящий Договор, подтверждает, что ознакомлен со всеми имеющимися правоустанавливающими документами на имущество, техническими и иными характеристиками имущества, обременениями, его фактическим состоянием, состоянием расчетов с обслуживающими организациями и претензий к Продавцу не имеет.

Также, 11.09.2023 г. ООО «Локомотив» подписало протокол о результатах проведения в электронной форме аукциона. Таким образом, на момент подачи жалобы (11.09.2023 г.) ООО «Локомотив» согласилось с условиями проведения и подведения итогов торгов и приняло на себя права и обязанности победителя и

покупателя имущества.

Следовательно, обжалуемые Заявителем обстоятельства и действия Организатора торгов не помешали ему принять участие в аукционе и стать его победителем.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что в действиях финансового управляющего <...> не установлено нарушения порядка организации и проведения торгов.

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 ООО «Локомотив» (вх. № 16528-ЭП/23 от 11.09.2023 г.) на действия финансового управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества <...> посредством открытого по составу участников аукциона в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на портале «Российского аукционного дома» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 12124501 от 04.08.2023, Лот № 6) необоснованной.

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