РЕШЕНИЕ

по делу № 14-01-18.1-07/485

«11» сентября 2014 г. г. Волгоград

Комиссия УФАС по Волгоградской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие), совершённые при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, (далее – Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии: **А.П. Великанова** – начальника отдела по борьбе с картелями и контролю торговли;

Членов Комиссии: **Е.С. Донецкова** – государственного инспектора отдела по борьбе с картелями и контролю торговли;

Л.В. Огородовой – государственного инспектора отдела по борьбе с картелями и контролю торговли,

рассмотрев по правилам статьи 18[1] Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Алексеевой Е.Г. (далее также – заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсного управляющего Чернова А.Н. (далее – организатор торгов) при организации и проведении торгов по продаже имущества ИП Мордасова С.П.,

с участием в заседании Комиссии представителей:

от организатора торгов – Чернов А.Н., на основании паспорта гражданина РФ; Слушкина Ю.А. по доверенности от 12.03.2014,

без участия представителей заявителя, извещённого надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС) поступила жалоба Алексеевой Е.Г. (вх. э/п № 2645 от 02.09.2014) на действия организатора торгов, конкурсного управляющего Чернова А.Н. при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П. (далее – должник).

Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 07-22/5552 от 04.09.2014) направлено 04.09.2014 заявителю по адресу электронной почты post2010-10@mail.ru; а также организатору торгов – по адресу электронной почты alexandrnchernov@mail.ru. Организатору торгов разъяснена предусмотренная частью 12 статьи 18^1 Закона о защите конкуренции обязанность по извещению лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы заявителя назначено на 09.09.2014, 15 часов 00 минут. Комиссией Волгоградского УФАС объявлен перерыв в заседании до 11.09.2014, 16 часов 00 минут (уведомление от 10.09.2014 исх. № 07-22/5641 размещено на сайте антимонопольного органа volgograd.fas.gov.ru, направлено заявителю и организатору торгов по указанным выше адресам электронной почты). Рассмотрение дела Комиссией после перерыва в заседании продолжено с момента, на котором оно было прервано. Рассмотрение жалобы по существу завершено 11.09.2014, 17 часов 05 минут.

Оспариваемые торги по продаже имущества должника организованы и проведены на основании положений Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 28.07.2010 г. по делу № А12-5911/2010 индивидуальный предприниматель Мордасов С.П. (ОГРНИП 304345602300134; ИНН 343700603469) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введено конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 20.10.2010 по делу № А12-5911/2010 конкурсным управляющим утверждён Чернов А.Н. (член Некоммерческого партнёрства «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих»).

Собранием кредиторов должника 25.12.2014 утверждён Порядок проведения торгов в форме аукциона и посредством публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П. (далее – Порядок проведения торгов). Организатором торгов утверждён конкурсный управляющий Чернов А.Н.

Торги проведены в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по способу подачи предложений о цене имущества на электронной торговой площадке ООО «Электронная торговая площадка «Вердиктъ» по адресу: http://vertrades.ru в соответствии с её регламентом. Победителем аукциона признаётся участник, предложивший наиболее высокую цену за предмет аукциона.

Предметом торгов выступает имущество ИП Мордасова С.П., выставляемое

на аукцион с начальной ценой, равной рыночной стоимости имущества в размере 10 190 141,00 рублей, в соответствии с отчётом независимого оценщика, в составе (лот № 1):

1) Пруд накопитель, назначение: производственное. Инвентарный номер <...> . Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Михайловский район, пруд накопитель «Балибардинский», в 4-х км северо-западней хутора Сеничкин, Кадастровый (или условный) номер <...> -16-01/06-18/2003-115 (далее – пруд накопитель).

Право собственности на пруд накопитель зарегистрировано за должником на основании договора купли-продажи от 23.06.2003, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.04.2013 сделана запись о регистрации № 34-34-06/019/2013-524 (Свидетельство о государственной регистрации права выдано 29.04.2014, сер. 34-АБ № 028783).

2) Право аренды земельного участка из категории земель: земли сельскохозяйственного назначения площадью 23,7592 га, имеющий кадастровый номер <...> :16:080007:4, расположенный по адресу: участок находится примерно в 4 км по направлению северо-западнее от ориентира х. Сеничкин, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Волгоградская, р-н Михайловский для ведения сельскохозяйственного производства (рыбоводство) (далее – право аренды земельного участка).

Право аренды должника установлено в силу договора аренды земельного участка от 03.12.2008 № 280, заключённого между Администрацией Михайловского муниципального района (арендодателем) и Мордасовым С.П. (арендатором) сроком до 02.12.2018.

Задаток составляет 5 % от начальной цены реализации лота. Срок внесения задатка – с даты публикации информации о реализации имущества в средствах массовой информации, размещения в сети «Интернет» не позднее 5 дней до даты проведения торгов. Шаг аукциона установлен в размере 5 % от начальной цены реализации имущества.

Сообщение № 34030068396 о проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества ИП Мордасова С.П. опубликовано в газете "Коммерсантъ" № 11 от 25.01.2014, стр. 52 (опубликовано на сайте 24.01.2014). Сообщение № 210057 от 27.01.2014 о проведении открытого аукциона опубликовано также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ).

Проведение аукциона назначено на 12.03.2014, 10 часов 00 минут. Срок представления заявок на участие в аукционе установлен с 10 часов 00 минут 27.01.2014 до 17 часов 00 минут 03.03.2014.

В соответствии с пунктом 14 Порядка проведения торгов, в случае признания первичных торгов несостоявшимися, организатор торгов проводит повторные торги, с понижением начальной цены на 10 % с учётом положений пункта 18 статьи 110 Закона о банкротстве.

Организатором торгов опубликовано сообщение в ЕФРСБ от 26.03.2014 № 243753 о признании аукциона несостоявшимся по причине непоступления заявок на участие

в торгах.

В газете «Коммерсантъ» № 63 от 12.04.2014, стр. 51 опубликовано сообщение № 34030073086 (опубликовано на сайте 11.04.2014) о проведении повторного аукциона по продаже имущества ИП Мордасова С.П. (ИНН 343700603469) на ЭТП по адресу в Интернете: http://vertrades.ru/ на условиях, указанных в информационном сообщении № 34030068396 в газете «Коммерсантъ» № 11 от 25.01.2014 г. Сообщение о проведении повторного аукциона № 259271 от 10.04.2014 опубликовано также в ЕФРСБ.

Проведение повторных торгов назначено на 29.05.2014 в 10 часов 00 минут. Срок представления заявок на участие в повторном аукционе установлен с 10 часов 00 минут 14.04.2014 до 17 часов 00 минут 21.05.2014. Начальная цена предмета аукциона на повторных торгах составила 9 171 126,90 руб.

Сообщением № 303763 от 17.06.2014 в ЕФРСБ организатор торгов сообщил о признании повторного аукциона несостоявшимся по причине непоступления заявок на участие в торгах.

В соответствии с пунктом 15 Порядка проведения торгов, в случае признания повторных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам повторных торгов, дальнейшая реализация имущества осуществляется путём проведения торгов посредством публичного предложения.

Сообщением № 34030077275 в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014, стр. 78 (опубликовано на сайте 20.06.2014), организатор торгов сообщил о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П. Сообщение № 306763 от 20.06.2014 о проведении торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества ИП Мордасова С. П. опубликовано в ЕФРСБ, а также размещено в газете «Волгоградская правда» № 107 от 18.06.2014.

Форма торгов – открытые торги в электронной форме посредством публичного предложения. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере 9 171 126,90 руб. Начальная цена действует с 22.07.2014 по 28.07.2014 включительно.

Цена – 75 % от начальной цены - действует с 29.07.2014 г. по 04.08.2014 г. включительно.

Цена – 50 % от начальной цены - действует с 05.08.2014 г. по 11.08.2014 г. включительно.

Цена – 25 % от начальной цены - действует с 12.08.2014 г. по 18.08.2014 г. включительно.

Цена - 6,75 % от начальной цены - действует с 19.08.2014 г. по 25.08.2014 г. включительно.

Победителем торгов признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества

должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Алексеевой Е.Г. подана заявка на участие в торгах от 19.08.2014 (ценовое предложение составило 619 051,07 руб.).

Протоколом об определении участников торгов (подписан организатором торгов 20.08.2014) заявка Алексеевой Е.С. допущена к участию в торгах.

В соответствии с Протоколом от 20.08.2014 о результатах проведения открытых торгов в форме публичного предложения, победителем торгов признана Алексеева Е.Г. с ценой предложения 619 051,07 руб.

В соответствии с пунктом 11 Порядка проведения торгов, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, предусмотренном статьёй 28 Закона о банкротстве, и разместить на сайте этого официального издания в сети «Интернет», в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

Сообщение № 34030082156 о признании победителем торгов Алексеевой Е.Г., опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 155 от 30.08.2014, стр. 52 (размещено на сайте 29.08.2014), в ЕФРСБ (сообщение № 357392 от 27.08.2014), а также в газете «Волгоградская правда» № 159 от 29.08.2014.

Победителем торгов Алексеевой Е.Г. письмом от 26.08.2014 в адрес организатора торгов направлено требование о разъяснении обстоятельств в связи с продажей имущества ИП Мордасова С.П.

В связи с отсутствием ответа на указанное требование, Алексеева Е.Г. обратилась в антимонопольный орган с жалобой на действия (бездействие) организатора торгов. По мнению заявителя, конкурсным управляющим Черновым А.Н. допущены нарушения законодательства Российской Федерации, достаточные для аннулирования результатов торгов. Заявитель указывает, в частности, на нарушения пунктов 1, 6 статьи 28, пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, повлекшие за собой нарушение права участника торгов на получение сведений о порядке ознакомления с предметом торгов и другой обязательной к опубликованию в Сообщении о продаже информации, что существенно ограничило Алексееву Е.Г. как потенциального покупателя в возможности принять обоснованное решение о принятии участия в торгах и невозможности своевременного ознакомления с предметом торгов.

Заявитель также полагает, что действия организатора торгов привели к существенному нарушению прав участников торгов на получение сведений о Лоте № 1, его характеристиках, описания лота в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве. Алексеева Е.Г. указывает, что сообщение о проведении торгов, опубликованное в газете «Коммерсантъ», в нарушение пунктов 1, 6 статьи

28 Закона о банкротстве, противоречит требованиям пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве; проект договора купли-продажи, размещённый на сайте электронной торговой площадки не соответствует пункту 19 статьи 110 Закона о банкротстве.

Организатором торгов представлены письменные пояснения на жалобу заявителя, из которых следует, что действия конкурсного управляющего соответствуют действующему законодательству, а основания для аннулирования торгов, по мнению их организатора, отсутствуют.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. 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, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктами 8, 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в число функций организатора торгов входит опубликование и размещение сообщения о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов. В сообщении о продаже предприятия должны содержаться в частности, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Согласно пункту 19 статьи 110 Закона о банкротстве, обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, в частности, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия.

В соответствии с содержанием сообщения о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П., предметом торгов являются: пруд накопитель, принадлежащий должнику на праве собственности, а также право аренды земельного участка, возникшее из договора между должником и Администрацией Михайловского муниципального района Волгоградской области. Принадлежащий должнику пруд накопитель находится в границах арендуемого Мордасовым С.П. земельного участка.

Из пункта 3 статьи 110 Закона о банкротстве следует, что предметом торгов, проводимых в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, могут выступать все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

В соответствии с пунктом 3 статьи 129 ГК РФ, земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Часть 4 статьи 8 Водного кодекса Российской Федерации (далее - ВК РФ) предусматривает, что пруд, обводненный карьер могут отчуждаться в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Отчуждение данных водных объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены, не допускается. Указанные земельные участки разделу не подлежат, если в результате такого раздела требуется раздел пруда, обводненного карьера.

Из приведенных положений следует, что:

- указанные в статье 8 ВК РФ обособленные водные объекты не могут быть самостоятельными предметами сделок по отчуждению имущества;

- пруды и обводненные карьеры должны всегда следовать юридической судьбе земельных участков, в границах которых они расположены.

Это подчеркивает несамостоятельный характер этих объектов.

Таким образом, пруды и обводненные карьеры могут быть отчуждены юридическим и (или) физическим лицом при одном условии: если их собственностью является земельный участок, на котором расположен пруд (обводненный карьер) в пределах береговой линии.

Поскольку арендуемый земельный участок, в границах которого расположен пруд накопитель, не принадлежит на праве собственности должнику, отчуждение в результате проведения оспариваемых торгов права собственности на пруд накопитель противоречит требованиям пунктов 3, 10, 19 статьи 110 Закона о банкротстве, пункта 3 статьи 129 ГК РФ, части 4 статьи 8 ВК РФ.

2. В соответствии с пунктом 6 статьи 28 Закона о банкротстве, при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию подлежат, в частности, сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов, а также иные предусмотренные Законом о банкротстве сведения.

В силу пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в частности, сведения о порядке ознакомления с предприятием; о дате, времени и месте подведения результатов торгов; о порядке и сроке заключения договора купли-продажи предприятия; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес и адрес электронной почты.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о банкротстве, сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с указанным законом, включаются в ЕФРСБ и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации по результатам проведенного регулирующим органом конкурса между редакциями печатных изданий.

В силу пункта 14 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной данным Федеральным законом.

Поскольку сообщение № 34030077275 в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014, стр. 78 (опубликованное на сайте 20.06.2014) о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П., не содержит сведений о порядке ознакомления с предметом торгов; о дате,

времени и месте подведения результатов торгов; о порядке и сроке заключения договора купли-продажи; сведений о почтовом адресе и адресе электронной почты организатора торгов, Комиссия приходит к выводу о неисполнении организатором торгов обязанностей, предусмотренных пунктом 1 статьи 28, пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, по надлежащему опубликованию в официальном издании сведений, предусмотренных законом. Кроме того, действия организатора торгов не соответствуют принципу обеспечения равного доступа всех лиц к участию в торгах, в частности к информации о проведении торгов.

3. В силу пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве, в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Доказательств направления в установленный законом срок копии протокола о результатах проведения торгов, а также направления предложения о заключении договора купли-продажи с приложением проекта данного договора в адрес Алексеевой Е.Г. в ответ на требование Комиссии организатором торгов не представлено. При указанных обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу об обоснованности соответствующего довода заявителя, а также о нарушении организатором торгов требований пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве.

4. В соответствии с частью 20 статьи 18^1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3^1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия Волгоградского УФАС приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы Алексеевой Е.Г., а также о нарушении организатором торгов – конкурсным управляющим Черновым А.Н. требований пунктов 3, 10, 16, 19 статьи 110, пунктов 1, 6 статьи 28 Закона о банкротстве.

Принимая во внимание характер допущенных нарушений порядка организации и проведения торгов, учитывая отсутствие факта заключения гражданско-правового договора по результатам указанных торгов, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предусмотренного пунктом 3^1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции обязательного для исполнения предписания об аннулировании торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П. (сообщение № 34030077275 опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014).

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18^1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

решила:

1. Признать жалобу Алексеевой Е.Г. на действия (бездействие) организатора торгов – конкурсного управляющего Чернова А.Н. при проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П. (сообщение № 34030077275 опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – конкурсного управляющего Чернова А.Н. нарушившим пункты 3, 10, 16, 19 статьи 110, пункты 1, 6 статьи 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Выдать организатору торгов – конкурсному управляющему Чернову А.Н. обязательное для исполнения предписание, предусмотренное пунктом 3^1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов посредством аннулирования публичного предложения по продаже имущества ИП Мордасова С.П. (сообщение № 34030077275 опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 105 от 21.06.2014).