

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 24.02.2021г.

Решение в полном объеме изготовлено 01.03.2021г. 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 ;

Члены Комиссии: ; ;

при участии представителя организатора торгов — Конкурсного управляющего ООО «СтройЕвроКом» — (доверенность);

при участии представителя заявителя . (далее- заявитель) — (доверенность);

рассмотрев жалобу в порядке, установленном ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области обратилось ИП обратилась с жалобой на действия организатора торгов — конкурсного управляющего . при организации и проведении торгов по реализации имущества должника — ООО «СтройЕвроКом», объявление о торгах в ЕФРСБ № 6006665.

Согласно доводам заявителя организатором торгов допущены нарушения порядка информирования потенциальных покупателей, в частности заявителю не представлена возможность ознакомиться с правоустанавливающими документами на имущество, реализуемое на торгах. Кроме того, заявитель полагает, что организатором торгов нарушен порядок публикации сведений об имуществе, а именно не указана информация об обременениях.

Организатор торгов считает жалобу необоснованной и не подлежащей

удовлетворению, в обосновании своих возражений заказчиком представлены письменные пояснения.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, письменные возражения заказчика, представленные документы, установила следующее.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2020г. по делу № А40-172835/19 ООО «СтройЕвроКом» признано несостоятельным (банкротом) и введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден арбитражный управляющий Копцев Константин Петрович, член Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная СРО профессиональных арбитражных управляющих».

Организатором торгов по реализации имущества должника ООО «СтройЕвроКом» выступает конкурсный управляющий Копцев К.П.

12.01.2021г. организатором торгов опубликовано объявление о проведении торгов посредством открытого аукциона по продаже имущества ООО «СтройЕвроКом», которые состоятся 26.02.2021 г. в 15:00, на ЭТП «Центр дистанционных торгов». Предмет торгов:

лот № 1:

- Здание Главного производственного корпуса, назначение: нежилое, площадь общая 14 150,2 кв.м., этажность: 1, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Домостроительная, д. 5, строение 2, кадастровый номер <...> :24:000000:1041.
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок для размещения производственного здания, общей площадью 19 761 кв.м., адрес: Бурятия респ., г. Улан-Удэ, ул. Домостроительная. начальная цена продажи: 8 500 000 руб.;

лот № 2:

- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общей площадью 52 009 кв.м., адрес (местоположение): Республика Бурятия, г Улан-Удэ, п Энергетик, кадастровый номер <...> :24:033102:76
- Здание административно-бытового корпуса, назначение:нежилое, площадь общая 317,10 кв.м., адрес:Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. Энергетик, дом б/н,ТЭЦ-2, кадастровый номер <...> :24:000000:55159

- Здание склада ГСМ Базы УПТК, назначение: нежилое, площадь общая 101,50 кв.м., адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. Энергетик, дом 1, строен 28, кадастровый номер <...>:24:000000:12108., начальная цена продажи: 6700000 руб.

Дата окончания срока подачи заявок: 20.02.2021 г. в 18:00.

Ознакомившись с указанным сообщением, 27.01.2021 г. ИП Грицай А.А. организатору торгов был направлен запрос на представление правоустанавливающих документов на реализуемое имущество по Лоту №1, Лоту №2.

Согласно пояснениям организатора торгов и письменным доказательствам, 02.02.2021 г. организатором торгов на электронную почту заявителя были направлены следующие документы:

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;
- Технический паспорт на объект недвижимости;
- Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №264 от 02.12.2013г.

Дополнительно 10.02.2021 г. организатор торгов направил в адрес ИП Грицай А.А.:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества;
- Решение КУМИ Администрации г. Улан-Удэ о предоставлении в аренду земельного участка №3-2565 от 29.11.2013;
- Кадастровый паспорт земельного участка 03:24:033102:56;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 02.12.2013 №264 от 27.04.2015;
- Технический паспорт ТЭЦ-2 инв. №6081;
- Технический паспорт на склад ГСМ;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 26.03.2013 по объекту 03:23:000000:73/2003-000209;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 26.03.2013 по объекту 03:23:000000:128/2003-000070;
- Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 11.09.2014г. по

Согласно доводам заявителя, организатором торгов истребуемые документы не были предоставлены в полном объеме, в частности отсутствовали: данные о других арендаторах, принадлежности им на праве собственности или ином праве зданий/строений/сооружений, когда заключен договор аренды участка со множественностью лиц на стороне; реестр договоров аренды в отношении здания/помещений в нем и копии договоров аренды и субаренды; договоры ипотеки в отношении здания/помещений в нем; соглашения о сервитуте в отношении здания/помещений в нем.

Согласно пункту 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) 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.

Под правоустанавливающими документами понимаются такие документы, которые являются основанием для проведения государственной регистрации прав (договоров) на недвижимость.

Общий перечень правоустанавливающих документов на недвижимость приведен в ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Исходя из этого перечня правоустанавливающими документами на земельный участок являются, в частности:

- договор в отношении земельного участка (п. 2 ч. 2 ст. 14 названного Закона);
- акт органа государственной власти или местного самоуправления; (пп. 1, 6 ч. 2 ст. 14 указанного Закона);
- решение суда, вступившее в законную силу (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости);
- правоустанавливающий документ на исходный земельный участок и соглашение о разделе земельного участка - при образовании земельного участка, если исходный участок принадлежит нескольким лицам, а новый участок образуется путем раздела исходного (п. 8 ч. 2 ст. 14, ч. 8, 11 ст. 41 названного Закона);
- решение о реорганизации организации и передаточный акт, если

организация реорганизуется в форме разделения или выделения (п. 9 ч. 2 ст. 14 указанного Закона, п. 1 ст. 57, п. п. 3, 4 ст. 58 ГК РФ).

При этом, в Законе о банкротстве не предусмотрен перечень документов, которые организатор торгов по продаже имущества должника обязан предоставить для ознакомления участникам таких торгов.

Как установлено Комиссией Иркутского УФАС организатор торгов в разумный срок (в течение 10 рабочих дней, а также за 10 дней до даты окончания подачи заявок) **предоставил заявителю все документы, необходимые для подтверждения права собственности и установления характеристик реализуемого объекта.** Данные о других арендаторах, принадлежности им на праве собственности или ином праве зданий/строений / сооружений, когда заключен договор аренды участка со множественностью лиц на стороне, реестр договоров аренды в отношении здания/помещений в нем и копии договоров аренды и субаренды, договоры ипотеки в отношении здания/помещений в нем, соглашения о сервитуте в отношении здания/помещений в нем не были представлены организатором торгов ввиду отсутствия соответствующих обременений относительно реализуемых на торгах объектов.

Таким образом, довод заявителя, согласно которому организатором торгов не была представлена возможность ознакомиться с правоустанавливающими документами на имущество, признается Комиссией Иркутского УФАС необоснованным.

Кроме того, заявитель полагает, что организатором торгов нарушен порядок публикации сведений об имуществе, а именно не указана информация об обременениях.

Заявитель указывает на то, что в отношении земельного участка (03:24:033102:76), здания административно-бытового корпуса (03:24:000000:55159) установлено обременение в виде ипотеки в пользу ПАО Промсвязьбанка. Однако, в сообщении о продаже имущества и проекте договора, размещенных на сайте ЕФРСБ, не включена информация об указанном обременении.

В силу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 настоящего закона.

В пунктах 9 и 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. N 58 "О некоторых вопросах связанных с удовлетворением требований залогодержателя при

банкротстве залогодателя" разъяснено, что если залоговый кредитор не предъявил свои требования в рамках дела о банкротстве, заложенное имущество продается с торгов в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". При этом согласие залогового кредитора на продажу предмета залога не требуется.

Продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138), **приводит к прекращению права залога в силу закона** применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Комиссией Иркутского УФАС установлено, что ПАО Промсвязьбанк, как залоговый кредитор, не предъявил своих требований в рамках дела о банкротстве ООО «Стройевроком», в связи с чем спорное имущество было выставлено на торги без согласия залогового кредитора.

Действующее нормативное регулирование частно-правовых отношений исходит из того, что граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права (пункт 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Развивая указанный принцип применительно к отношениям несостоятельности, законодатель установил в Законе о банкротстве положения, направленные на стимулирование конкурсных кредиторов к скорейшему заявлению своих требований в деле о банкротстве должника (статьи 71 и 100 Закона о банкротстве). Последствием несвоевременного обращения с заявлением является включение таких требований "за реестр".

В случае же несовершения кредитором действий по установлению своих требований в деле о банкротстве, данные требования по завершении конкурсного производства признаются погашенными (абзац 3 пункта 1 и абзац 3 пункта 9 статьи 142 данного закона). При этом закон не содержит исключений из указанных правил для каких-либо требований к банкротящейся организации, в том числе и для тех, которые обеспечены залогом имущества должника.

При реализации имущества на торгах в рамках дела о банкротстве организации происходит прекращение прав третьих лиц на данное имущество, и покупатель получает вещь свободной от каких-либо правопритязаний.

Применительно к отношениям по залогу данное регулирование означает, что залогодержатель, не воспользовавшись своим правом на включение в реестр обеспеченных залогом требований, фактически отказывается от преимуществ, предоставляемых установленным в его пользу обременением.

Учитывая изложенное, у организатора торгов отсутствовала обязанность указывать в сообщении о торгах и проекте договора купли-продажи, размещенном на сайте ЕФРСБ обременение в виде ипотеки ПАО Промсвязьбанка, поскольку при продаже реализуемого имущества должника на торгах право залога прекращается.

Кроме того, заявитель указывает, что в отношении имущества должника ведется исполнительное производство 138935/20/77022-ИП от 02.11.2020, которое также не отражено в качестве обременения в сообщении о торгах и проекте договора купли-продажи, размещенном на сайте ЕФРСБ.

В силу абзаца шестого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 47 Закона об исполнительном производстве в случае признания должника-организации банкротом и направления исполнительного документа конкурсному управляющему, за исключением исполнительных документов, указанных в части 4 статьи 96 Закона об исполнительном производстве, исполнительное производство оканчивается судебным приставом-исполнителем. Судебный пристав-исполнитель выносит постановление об окончании исполнительного производства при получении копии решения суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (часть 4 статьи 96 Закона об исполнительном производстве).

Таким образом, указанное исполнительное производство также подлежит прекращению и не нарушает права потенциальных покупателей реализуемого на торгах имущества должника.

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.

1. Признать жалобу ИП Грицай А.А. на действия организатора торгов — конкурсного управляющего Копцева К.Н. при организации и проведении торгов по реализации имущества должника — ООО «СтройЕвроКом», объявление о торгах в ЕФРСБ № 6006665, необоснованной.
2. Копию решения направить сторонам по жалобе.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

