

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-325/2024

«06» июня 2024 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- П<...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;
- Ф<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

- от организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> (лично);

в отсутствие:

- заявителя – П<...> (о времени и месте рассмотрения уведомлен надлежащим образом);

рассмотрев жалобу П<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127, № 14273679 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 17.05.2024 (21.05.2024 вх. № 3894-ЭП/24 из ФАС России) поступила жалоба П<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации

имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127, № 14273679 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>).

Из жалобы заявителя следует, что в сообщении от 27.05.2024 № 14273679, опубликованном конкурсным управляющим Р<...>в ЕФРСБ, и в объявлении о торгах № 5095-ОТПП, размещенном на электронной торговой площадке ЭТП «ПТП-Центр», отсутствует указание о наличии ипотеки в пользу ООО «Стройпроект» и ареста в виде запрета государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041514:319 и жилого дома с кадастровым номером 50:20:00000000:77780 (лот № 2).

Правовая позиция конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> изложена в письменном отзыве на жалобу от 23.05.2024 вх. № 3952-ЭП/24.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 20.05.2024 № ЕП/2285/24 назначено и проведено 28.05.2024 в 14 часов 00 минут.

27.05.2024 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...>об отложении заседания Комиссии по рассмотрению жалобы П<...> в связи с нахождением в служебной командировке.

28.05.2024 в Пензенское УФАС России от П<...> поступило ходатайство, в котором заявитель указывает, что информация о наличии ипотеки и ареста в отношении реализуемого имущества до настоящего времени организатором торгов не размещена, в связи с чем, заявитель доводы жалобы поддерживает в полном объеме.

На рассмотрение жалобы 28.05.2024 заявитель и организатор торгов не явились, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены надлежащим образом.

На заседании 28.05.2024 Комиссией рассмотрено и удовлетворено ходатайство конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> от 27.05.2024.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 28.05.2024 № ЕП/2405/24 назначено и проведено 06.06.2024 в 14 часов 30 минут.

05.06.2024 в Пензенское УФАС России от П<...> поступило дополнение к жалобе с приложением обосновывающих документов.

06.06.2024 конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> в материалы дела представлены дополнительные пояснения.

На заседании Комиссии 06.06.2024 организатор торгов - конкурсный управляющий ООО «Стройинновация» Р<...> с доводами жалобы не согласилась, позицию, изложенную в письменном отзыве на жалобу, поддержала в полном объеме, просила в удовлетворении жалобы отказать. Указала, что ООО «Стройпроект» конкурсным кредитором ООО «Стройинновация» не является. В силу закона указанное имущество залогом в пользу ООО «Стройпроект» не обременено, запись об ипотеке снимается регистрирующим органом при переходе права собственности на объект недвижимого имущества.

При реализации путем проведения открытых торгов заложенных объектов, включенных в конкурсную массу должника, признанного несостоятельным (банкротом), согласия залогодержателя на отчуждение этого имущества, а также принятие отдельного решения по вопросу о прекращении ипотеки (залога), ограничивающей распоряжение имуществом должника, не требуется.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб,

рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба П<...>

подана в пределах срока, установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В рамках обжалуемых торгов реализуется имущество коммерческой организации - ООО «Стройинновация», а именно земельные участки, жилые дома, дебиторская задолженность.

Характер данного имущества не предполагает его исключительного использования потенциальным покупателем в личных целях, а также связано с экономической составляющей, цель которой извлечение прибыли от использования имущества. Данное обстоятельство предполагает наличие круга профессиональных участников указанной деятельности, следовательно - наличия соответствующего товарного рынка.

Нарушение процедуры проведения торгов оказывает (может оказать) влияние на результаты торгов, а также приводит (может привести) к ущемлению прав и законных интересов заявителя и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие.

Поскольку рассматриваемые торги являются способом заключения договора по реализации товаров — земельных участков, сооружений, здания, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка их продажи влияет (может повлиять) на обеспечение конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов.

При этом потенциальными участниками торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, могут являться любой хозяйствующий субъект, заинтересованный в приобретении реализуемого на торгах имущества должника, с целью извлечения прибыли при его использовании в предпринимательской и иной деятельности.

Учитывая вышеизложенное, жалоба П<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Общие принципы реализации имущества должника установлены Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Порядок продажи имущества должника в процедурах банкротства регламентируется положениями статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

В силу статей 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества должника, признанного банкротом, включает в себя

последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Решением Арбитражного суда Московской области от 18.01.2018 по делу № А41-36167/2017 ООО «Стройинновация» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» утвержден П<...>

Определением Арбитражного суда Московской области от 03.06.2019 по делу № А41-36167/2017 П<...> освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Стройинновация». Конкурсным управляющим должника утверждена Р<...>

22.04.2024 собранием кредиторов ООО «Стройинновация» утверждены изменения в утвержденное Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (далее – Положение).

27.04.2024 организатором торгов - конкурсным управляющим ООО «Стройинновация» Р<...> на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru размещено сообщение № 14273127 о проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по продаже имущества ООО «Стройинновация».

27.04.2024 и 26.05.2024 организатором торгов в сообщении № 14273127 внесены изменения (сообщения №№ 14273679, 14476374).

Лот №1: НЦЛ 58 501 050,30 руб.

Жилой дом. Назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 572,5 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский р-н, Назарьевское с/п, деревня Молоденово, ГП-9, д. 30. Кадастровый номер: 50:20:000000:77779.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 3 474 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:323.

Лот №2 НЦЛ 47 721 300,30 руб.

Здание: жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общая площадь 389,5

кв.м. Адрес (местонахождение): Московская область, Одинцовский район, с/пос. Успенское, дер. Молоденово, д. 34. Кадастровый номер: 50:20:00000000:77780.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 2 662 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:319.

Лот №3 НЦЛ 149 441 098,50 руб.

Дебиторская задолженность ООО «Стройпроект» (ИНН 7736672220 ОГРН1147746227420 119331, Город Москва, Проспект Вернадского, дом 29 Эт. 12 пом. I К 4 оф. 10) в размере 166 045 665,00 рублей. НЦЛ 149 441 098,50.

Лот №4 НЦЛ 94 428 000,00 (обеспеченное залогом в пользу КБ «Экспресс Кредит» (АО).

Жилой дом (3 этажа) площадью 1 381,7 кв.м., инв. номер 179:055-8167, лит. А,А1,а, а1, а3, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Молоденово, ГП-9, д. 29, от 03.07.08 № 50-50-20/075/2008- 095 Земельный участок площадью 4 015 кв.м., кадастровый номер 50:20:004 15 14:324, категория: земли поселений, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Молоденово, от 07.04.04 № 50-01/20-21/2004- 562.

Дата и время начала подачи заявок - 13.05.2024 9:00.

Дата и время окончания подачи заявок – 16.06.2024 18:00.

В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о проведении торгов по продаже имущества должника организатор торгов должен, помимо прочего, указать сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Согласно пункту 19 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия.

Абзацем 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено включение в договор купли-продажи, который заключается с победителем торгов, в качестве обязательного условия сведений о наличии либо отсутствии обременений.

Вместе с тем, согласно абзацу 9 пункта 1 статьи 126 Закона о

банкротстве, с даты принятия судом решения о признании должника банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Как разъяснено в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» в случае возбуждения дела о банкротстве», норма абзаца 9 пункта 1 статьи 126 Закона о несостоятельности (банкротстве) распространяет свое действие на аресты, налагаемые в исполнительном производстве, и на аресты как обеспечительные меры, принимаемые в судебных процессах за рамками дела о банкротстве.

В пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 59 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Об исполнительном производстве» с момента, после которого в соответствии с Законом о банкротстве аресты и иные ограничения распоряжения имуществом должника признаются снятыми, запись об аресте в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежит погашению.

Из вышеизложенного следует, что с момента признания лица банкротом ранее наложенные аресты и ограничения снимаются, а соответствующие записи в ЕГРН подлежат исключению.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ залог прекращается в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом (п. 5 ст. 350.2 ГК РФ).

В соответствии со статьёй 131 Закона о банкротстве имущество должника, являющееся предметом залога, также входит в конкурсную массу. Порядок реализации требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, установлен статьёй 138 данного Закона.

В силу пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Закона. Реализация заложенного имущества в соответствии с настоящей статьёй влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

В пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 ст. 110, пункта 3 ст. 111, абзаца 3 пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, абзацу 6 пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Согласно п. 2 ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке.

Таким образом, по смыслу абзаца 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве (в корреспонденции с пп. 4 п. 1 статьи 352 ГК РФ, абзацем 6 п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве, п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58) законодатель предусмотрел включение в сообщение о продаже имущества должника, а также в договор купли-продажи в качестве обязательного условия сведений о наличии либо отсутствии только тех обременений, которые сохраняются после продажи имущества должника на торгах и заключения договора купли-продажи, а следовательно, продолжают быть юридически значимыми для приобретателя имущества.

Комиссией Управления установлено, в выписках из ЕГРН от 16.05.2024 №№ КУВИ-001/2024-133203750, КУВИ-001/2024-133203361, от 04.06.2024 №№ КУВИ-001/2024-151461553, КУВИ-001/2024-151462022 в отношении реализуемого имущества (здание с кадастровым номером 50:20:000000:77779 и земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041514:323) содержится следующая информация о наличии обременений:

- отметка о запрещении регистрации от 28.06.2017 на основании постановления о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 60989/17/50026-ИП, выдан 23.06.2017, Одинцовский районный отдел судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Московской области;
- отметка о наличии ипотеки от 30.12.2016 в пользу ООО «Стройпроект» на основании договора залога № ДЗ/16, выдан 07.10.2016.

Данная информация в сообщениях о проведении торгов, а также в проекте договора купли-продажи, размещенных на сайтах ЕФРСБ и ЭТП, организатором торгов не отражена.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что наличие записей в ЕГРН о запрете регистрации и ипотеке не препятствует проведению торгов и заключению договора купли-продажи имущества, а также не возлагает на покупателя каких-либо ограничений по дальнейшему распоряжению данным имуществом, поскольку в силу положений Закона о банкротстве, ГК РФ рассматриваемые обременения фактически прекращаются с момента признания должника банкротом.

Таким образом, неуказание в сообщениях о проведении торгов, а также в проекте договора купли-продажи данной информации не влечет (не может повлечь) нарушение прав заявителя или потенциальных участников рассматриваемых торгов.

При указанных обстоятельствах, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> нарушения требований Закона о банкротстве.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

Признать жалобу П<...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р<...> при проведении торгов в форме публичного предложения в электронной форме по реализации имущества банкрота – ООО «Стройинновация» (сообщение № 14273127, № 14273679 от 27.04.2024 размещено на сайте <https://old.bankrot.fedresurs.ru>) необоснованной.

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