

РЕШЕНИЕ № 064/01/18.1-195/2021

о признании жалобы обоснованной

11 марта 2021 года г. Саратов

Комиссия Саратовского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

- 1.
- 2.
- 3.

рассмотрев жалобу ООО «ТГС-СТРОЙ» на действия организатора торгов – финансового управляющего при проведении торгов по продаже имущества должника гр. (сообщение ЕФРСБ № 5574833),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России ООО «ТГС-СТРОЙ» (далее также – Заявитель) на действия организатора торгов – финансового управляющего (далее также – Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника гр. (сообщение ЕФРСБ № 5574833) (далее – Торги).

07.10.2020 Организатором торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) было опубликовано Объявление о проведении торгов № 5574833 по продаже имущества должника гр. (далее – Сообщение). Предметом Торгов, согласно Сообщению, являлся лот № 1: объект незавершенного строительства, представляющий собой квартиру общей площадью 58,46 кв.м, в многоквартирном недостроенном доме со следующими характеристиками: двухкомнатная квартира № 76 на 11 этаже, блок-секция «А», расположенную по адресу: г. Саратов, Ленинский район, ул. Гвардейская, район 8 Дачной остановки (далее – Лот № 1).

В соответствии с Протоколом результатов открытых торгов в форме публичного предложения от 11.12.2020 № 6862-ОТПП/1/2 (далее – Протокол) ООО «ТГС-СТРОЙ» признано победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Из жалобы следует, что Организатором торгов при организации и проведении Торгов были нарушены права и законные интересы Заявителя, а именно Организатором торгов в нарушение абз. 3 п. 9 ст. 110 и п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) не была обеспечена возможность ознакомления с реализуемым на торгах имуществом и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования имущества и копирования правоустанавливающих документов. Кроме того, Организатор торгов указал в сообщении недостоверные сведения об объекте торгов.

В обоснование доводов, изложенных в жалобе, Заявитель указывает, что после подведения результатов торгов он обратился к Организатору торгов для получения дополнительных сведений о месте нахождения квартиры. В результате выезда в место нахождения предмета торгов, Заявителем было установлено, что там располагается участок земли с оврагом засыпанным снегом, при этом, физически строительство указанного в Сообщении объекта не велось.

Рассмотрев представленные материалы, Комиссия Саратовского УФАС России установила следующее.

В соответствии с абз. 3 п. 9 ст. 110 Закона 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.

Согласно абз. 2-3 п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия.

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Таким образом, Организатор торгов должен был указать в Сообщении все сведения о реализуемом имуществе должника, а также порядок ознакомления с ним.

Комиссией установлено, что в Сообщении отсутствовал порядок ознакомления с имуществом должника.

Учитывая изложенное, довод Заявителя об отсутствии в Сообщении порядка ознакомления с имуществом должника, является обоснованным.

В ходе рассмотрения жалобы, Организатором торгов были представлены письменные пояснения, к которым была приложена копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.12.2016 № 64/181/4077/2016-19343 (далее – Выписка).

Согласно Выписке, земельному участку (расположен по адресу: г. Саратов, Ленинский район, ул. Гвардейская, район 8 Дачной остановки), на котором возводится многоквартирный жилой дом, в котором располагается указанная в предмете торгов квартира, присвоен кадастровый (или условный) номер объекта, а именно: 64:48:040719:58.

На официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.gov.ru работает электронный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (далее – Сервис).

Комиссией в целях установления нахождения на данном земельном участке многоквартирного недостроенного дома, был осуществлен запрос на Сервис.

Согласно информации, предоставленной Сервисом, на земельном участке (64:48:040719:58) находится объект незавершенного строительства - многоквартирный недостроенный дом, взведенный согласно фотографиям до 17 этажа.

Факт нахождения на данном земельном участке многоквартирного недостроенного дома также подтверждается отчетом ООО «Поволжское экспертное бюро» от 10.03.2020 № 20/361 «Об оценке: Права требования двухкомнатной квартиры № 76, общей площадью по проекту с учетом площадей лоджий/балконов – 58,46 кв.м. (общая площадь по проекту без учета площадей лоджий – 54,73 кв.м.), на 11 (одиннадцатом) этаже, блок-секция «А», расположенной по адресу: г. Саратов, Ленинский район, ул. Гвардейская, район 8 Дачной остановки. Степень готовности объекта – 70 %» (далее – Отчет), к которому прилагались фотографии, на которых бы запечатлен многоквартирный недостроенный дом, взведенный согласно фотографиям до 17 этажа.

Таким образом, довод Заявителя о том, что по указанному в Сообщении адресу отсутствует многоквартирный недостроенный дом не находит своего подтверждения.

Вместе с тем, Заявитель в своей жалобе указывает на то, что на Торги был выставлено имущество, право собственности на которое у продавца отсутствует.

Установлено, что согласно Выписке, в отношении данного недвижимого имущества установлено ограничение права в пользу лиц – участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, среди которых указан должник

В ходе рассмотрения жалобы, Организатор торгов представил копию Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника (утв. Заместителем директора Саратовского регионального филиала АО «Россельхозбанк»), согласно Приложению к которому, в качестве имущества должника, подлежащего реализации, указано: Право требования участника долевого строительства по договору о долевом участии в строительстве многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями (I очередь строительства, б/с «А», «Б») от 15 декабря 2016 года, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «ГРАД-С» (застройщик) на передачу дольщикам имущественных прав на долю в строящемся объекте с выделением доли в натуре – квартиры со следующими характеристиками: двухкомнатная квартира № 76, на 11 этаже, блок-секция «А», общей площадью по проекту с учетом лоджий/балконов 58,46 кв.м. (без учета площадей лоджий/балконов 54,73 кв.м).

Кроме того, было установлено, что в соответствии с Отчетом, ООО «Поволжское экспертное бюро» проводило оценку права требования квартиры, а не права собственности на нее.

Таким образом, Организатор торгов не правомерно указал в качестве предмета торгов – Лот № 1, так как у должника отсутствовало право собственности на него.

Учитывая изложенное, жалоба является обоснованной.

На основании вышеизложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ТГС-СТРОЙ» на действия организатора торгов – финансового управляющего при проведении торгов по продаже имущества должника гр. (сообщение ЕФРСБ № 5574833) обоснованной;
2. Выдать организатору торгов – финансовому управляющему предписание о совершении действий, направленных на устранение действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

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