

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 60/05-18.1-2017

«04» мая 2017 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, ведению реестра недобросовестных поставщиков (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

рассмотрев в порядке, установленном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу <...> и материалы по жалобе № 60/05-18.1-2017,

УСТАНОВИЛА:

24.04.2017 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба <...> (Заявитель) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Капитал» (Организатор торгов) при организации торгов посредством публичного предложения по продаже следующего имущества ООО «Капитал»: лот № 4 – Здание столовой, пл.771,6 кв.м., г. Прокопьевск, ул. Кутузова, 2, Таль электрическая г/п 0,5тн н-6,0м, сообщения о проведении которых опубликованы: 24.03.2017 г. на официальном сайте в сети «Интернет» Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>, под № 1672445 (изменённое сообщением № 1688585 от 28.03.2017); на сайте в сети «Интернет» электронной площадки «Сибирская торговая площадка» по адресу: <https://sibtoptrade.ru>, под номером СТП-1904/4 (далее – Торги).

По мнению Заявителя, Организатор торгов в нарушение требований статей 448, 552 Гражданского кодекса РФ, статьи 35 Земельного кодекса РФ выставил на торги здание столовой без земельного участка, предназначенного для его обслуживания и эксплуатации. Кроме того, сообщение о проведении Торгов не содержит сведений об обременении предмета торгов правами третьих лиц, а именно аренды на период с 15.01.2016 г. по 01.12.2024 г.

Уведомлением от 26.04.2017 № 05/3693 рассмотрение жалобы <...> № 60/05-18.1-2017 было назначено на 04.05.2017 г. на 10 часов 30 минут.

02.05.2017 г. в адрес Кемеровского УФАС России от оператора электронной площадки «Сибирская торговая площадка» – ООО «Сибирская торговая площадка», а также от Заявителя поступили ходатайства о рассмотрении жалобы № 60/05-18.1-2017 в отсутствие представителей ООО «Сибирская торговая площадка» и Заявителя.

Указанные ходатайства удовлетворены Комиссией.

02.05.2017 г. в адрес Кемеровского УФАС России от <...> поступили дополнения к жалобе № 60/05-18.1-2017, согласно которым отсутствие в сообщении о проведении торгов сведений об обременении предмета торгов вступает в противоречие с требованиями пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также негативно влияет на права потенциальных участников торгов, в том числе и участника, который будет признан победителем (подробно доводы <...> приведены в дополнении к жалобе № 60/05-18.1-2017 вх.№ 1721э от 02.05.2017).

04.05.2017 г. в адрес Кемеровского УФАС России от конкурсного управляющего

<...> поступили пояснения с приложенными материалами, согласно которым: продаваемое на Торгах имущество не заложено; протоколы при проведении Торгов не составлялись, поскольку период проведения Торгов не окончен, а заявки не поступали; договор по результатам проведения Торгов не заключен; здание столовой находится на земельном участке 42:32:0103001:1986, который продаётся в составе лота № 6, поскольку на нём находятся другие объекты недвижимости. При этом Организатор торгов никак не прокомментировал довод Заявителя о наличии обременения в отношении здания столовой, пл.771,6 кв.м., г. Прокопьевск, ул. Кутузова, 2, являющегося, в том числе, предметом Торгов.

Учитывая наличие ходатайств от оператора электронной площадки и Заявителя о рассмотрении жалобы № 60/05-18.1-2017 в их отсутствие, а также наличие пояснений на жалобу № 60/05-18.1-2017 Организатора торгов, Комиссия считает возможным рассмотреть жалобу <...> № 60/05-18.1-2017 в отсутствие представителей ООО «Сибирская торговая площадка», Заявителя, Организатора торгов и их представителей.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 60/05-18.1-2017, Комиссия установила следующее:

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 09.03.2016 г. (резюлютивная часть объявлена 01.03.2016) по делу № А27-1241/2016 ООО «Капитал» (ИНН 4223063435) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Кемеровской области от 09.03.2016 г. (резюлютивная часть объявлена 01.03.2016) по делу № А27-1241/2016 конкурсным управляющим ООО «Капитал» утверждена <...>.

26.10.2016 г. собранием кредиторов ООО «Капитал» утверждено Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества ООО «Капитал» в ходе конкурсного производства (далее – Положение о торгах), согласно пункту 5.4 которого в целях организации продажи конкурсный управляющий самостоятельно вправе формировать имущество должника по отдельным лотам, начальная цена которых образуется из сложения начальных цен имущества, составляющего лот. Формирование и расформирование лотов допускается на любом этапе проведения торгов, а также при продаже имущества посредством публичного предложения.

24.03.2017 г. на официальном сайте в сети «Интернет» ЕФРСБ по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>, под № 1672445 опубликовано сообщение о проведении торгов, изменённое сообщением № 1688585 от 28.03.2017 г., согласно которым: Предметом торгов являлась продажа, в том числе, следующего имущества ООО «Капитал»:

Лот № 2 – административно-бытовой комбинат, г. Прокопьевск, ул. Кайгородова, 47 (классификация имущества: Здания (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки), начальная цена – 5 949 000 руб.;

Лот № 3 - Здание телефонной станции, начальная цена – 991 800 руб.;

Лот № 4 – Здание столовой, пл.771,6 кв.м., г. Прокопьевск, ул. Кутузова, 2, Таль электрическая г/п 0,5тн н-6,0м, начальная цена – 1 281 218,40 руб.;

Лот № 6 – объекты недвижимого имущества, транспортные средства, основные средства, начальная цена – 176 743 360,80 руб.;

Лот № 7 – Объекты незавершенного строительства в г. Прокопьевске: ул. Соборная, д.19, д.20, начальная цена – 1 176 236,32 руб. (классификация имущества: Незавершенное строительство - конструкции, сооружения, здания);

Лот № 8 – Объекты незавершенного строительства в г. Прокопьевске: ул. Соборная, д.21, д.22, начальная цена – 867 393,87 руб. (классификация имущества: Незавершенное строительство - конструкции, сооружения, здания);

Организатор торгов – конкурсный управляющий <...> (адрес: <...>, <...>, ИНН <...>, СНИЛС <...>);

Торги будут проводиться в электронной форме на электронной площадке «Сибирская торговая площадка» по адресу: <https://sibtoptrade.ru>;

Приём заявок на участие в торгах производится в электронной форме на сайте торговой площадки с 06-00 (время Московское) 27.03.2017 г. до 13-00 (время Московское) 15.05.2017 г. в соответствии с регламентом ЭТП. Начальная цена лотов действует с 27.03.2017 г. По истечении периода в пять дней, начиная с 27.03.2017 г., цена снижается на 10 % от начальной цены продажи;

С документами по имуществу можно ознакомиться по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, пр. Шахтеров, 43, по предварительной записи по тел. <...>. Установлено, что на сайте в сети «Интернет» электронной площадки «Сибирская торговая площадка» по адресу: <https://sibtoptrade.ru>, по состоянию на дату рассмотрения настоящей жалобы (04.05.2017 г.), опубликованы сведения о проведении торгов в отношении описанных выше лотов под номерами: СТП-1904/2, СТП-1904/3, СТП-1904/4, СТП-1904/6, СТП-1904/7, СТП-1904/8. Дату публикации указанных сведений не установлена, в связи с отсутствием данной информации на данной электронной площадке. Согласно сведениям, содержащимся на электронной площадке «Сибирская торговая площадка» на участие в данных торгах, по состоянию на 04.05.2017 г., не подано ни одной заявки.

Согласно копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости № 42/207/007/2017-1798, предоставленной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области 14.04.2017 г. Заявителю, на здании столовой, расположенном по адресу: Кемеровская область, г. Прокопьевск, ул. Кутузова, д.2, принадлежащее ООО «Капитал», зарегистрированы следующие ограничения прав и обременения:

1. аренда: дата регистрации 15.01.2016 г.; срок на который установлено ограничение – с 15.01.2016 г. по 01.12.2024 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости – ООО «СДС-Маркет».
2. запрещение сделок с имуществом (запрет на совершение регистрационных действий по исключению из госреестра): дата регистрации 27.01.2015 г.; основание регистрации – решение о принятии обеспечительных мер, направленных на обеспечение возможности исполнения решения об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения № 07-13/357 от 22.09.2014 от 31.12.2014 № 00003.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к следующим выводам:

1. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов в нарушение требований Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ выставил на Торги здание столовой без земельного участка, предназначенного для его обслуживания и эксплуатации обоснован в соответствии со следующим:

Согласно пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для её использования, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в

натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нём здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Учитывая вышеизложенное, Организатор торгов сформировал лоты № 4 и № 6 с нарушением требований пункта 2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ и пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ, поскольку согласно пояснениям Организатора торгов земельный участок, на котором расположено здание столовой, являющееся предметом продажи лота № 4, является одним из предметов продажи лота № 6.

Согласно части 17 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссией установлено, что в лотах № 2, № 3, № 7, № 8 Организатор торгов также выставил на продажу здания, строения, сооружения без земельных участков на которых данные объекты недвижимости располагаются.

Таким образом, Организатор торгов сформировал лоты №№ 2–4, №№ 6–8 в нарушение требований пункта 2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ и пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ.

Данная позиция Комиссии подтверждается мнением Пленума ВАС РФ, изложенным в пункте 11 постановления от 24.03.2005 № 11.

2. Довод Заявителя о том, что сообщение о проведении Торгов не содержит сведений об обременении предмета торгов правами третьих лиц обоснован в соответствии со следующим:

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов 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.

В силу пункта 1 статьи 1 Закона о банкротстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ настоящий Федеральный закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого

последовательно снижается указанная начальная цена.

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

Учитывая вышеизложенное, требования норм Закона о банкротстве должны применяться с учётом требований Гражданского кодекса РФ (пункт 1 статьи 1 Закона о банкротстве). Следовательно, при применении требований абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве необходимо учитывать нормы пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, которые дополняют и уточняют требования абзаца 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в части необходимости указания в сообщении о проведении торгов сведений об обременениях продаваемо на торгах имущества.

Таким образом, не указав в сообщении о проведении Торгов сведения о том, что продаваемое имущество, указанное в лоте № 4, а именно здание столовой, расположенное по адресу: г. Прокопьевск, ул. Кутузова, 2, обременено правом аренды сроком с 15.01.2016 г. по 01.12.2024 г., а также, что на данный объект недвижимости наложен запрет на совершение регистрационных действий по исключению из госреестра, Организатор торгов нарушил требования пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Оценивая вышеизложенное, руководствуясь статьёй 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ № 135-ФЗ, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Капитал» обоснованной.
2. Признать организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Капитал» <...> нарушившей требования пункта 2 статьи 552 Гражданского кодекса РФ, пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ, пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при организации торгов.
3. Выдать организатору торгов – конкурсному управляющему ООО «Капитал» <...> предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленных нарушений порядка организации торгов, а именно: аннулировать торги по продаже имущества ООО «Капитал», указанного в лотах №№ 2-4, №№ 6-8, сообщение о проведении которых было опубликовано 24.03.2017 г. на официальном сайте в сети «Интернет» ЕФРСБ по адресу: <http://bankrot.fedresurs.ru>, под № 1672445 (изменённое сообщением № 1688585 от 28.03.2017).
4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области для решения вопроса о возбуждения административного производства в отношении организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Капитал» <...>.

Заместитель Председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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