РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1098/2021

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов

15.10.2021 г.
Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 15.10.2021

Решение в полном объеме изготовлено 20.10.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела контроля органов власти;

Субботин С.Г. - член Комиссии, специалист - эксперт,

с участием представителя заявителя - АО «Московский индустриальный банк» <...>;

с участием представителя конкурсного управляющего ООО «КРАТОС» <...> <...>,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

06.10.2021 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба акционерного общества «Московский индустриальный банк» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов — конкурсного управляющего ООО «КРАТОС» <...> (далее – Организатор) при

организации и проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «КРАТОС» (ИНН 7725127173) (сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве № 7380726 от 23.09.2021 г., лот № 4) (далее – Торги).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится торги по продаже имущества должника в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Заявителем в своей жалобе были заявлены следующие доводы:

1. сообщение о проведении торгов содержит требование о предоставлении участникам документов, не предусмотренных законом, что ограничивает доступ к участию в торгах;
2. в сообщении о проведении торгов отсутствуют банковские реквизиты для внесения задатка за участие в торгах, что влечёт за собой ограничение конкуренции на торгах;
3. в сообщении о проведении торгов отсутствует указание на порядок и критерии выявления победителя торгов, что влечёт ограничение числа потенциальных участников торгов;
4. в нарушение императивного положения земельного законодательства, в сообщении о проведении торгов отсутствует указание на продажу права на земельный участок совместно с объектами недвижимости, расположенными на нём.

Организатор, в письменном возражении, выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.03.2020 г. по делу № А40-30421/20-185-56 «Б» общество с ограниченной ответственностью «Кратос» (далее – ООО «Кратос», должник) признано несостоятельным (банкротом) по упрощённой процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим должника назначен Организатор (регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 140, член Ассоциации МСОПАУ).

23.09.2021 г., в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве опубликовано объявление № 7380726 о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника. Продаже подлежало следующее имущество должника по лоту № 4:

- нежилое здание (комбинат обществ. питания), кад.№78:14:0007691:3006, площадь 7 505,2 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13.

- нежилое здание (метроном, столярный цех), кад. №78:14:0007691:3067, площадь 2263,7 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера АБ.

- нежилое здание (бытовой корпус), кад. №78:14:0007691:3075, площадь 5 636,5 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера АЗ.

- нежилое здание (весовая проходная (Витабанк)), кад. №78:14:0007691:3092, площадь 603,4 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера А.

- нежилое здание (бытовое помещение РБУ), кад. №78:14:0007691:3096, площадь 127,2 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера БС, итоговой стоимостью 508 461 626,11 руб.,

Начальная стоимость имущества на первом периоде публичного предложения - 457 615 463,50 руб.

Изучив доводы жалобы Заявителя и письменных возражений Организатора, выслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Относительно довода о том, что сообщение о проведении торгов содержит требование о предоставлении участникам документов, не предусмотренных законом, что ограничивает доступ к участию в торгах.

Согласно ч. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества

должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве к заявке на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Сообщение о продаже имущества должника ООО «Кратос», помимо ЕФРСБ, опубликовано на электронной торговой площадке «Альфалот» (информация о публичном предложении № 0043663).

Согласно указанному сообщению к заявке должны прилагаться документы и сведения:

- действительная на день представления заявки выписка из ЕГРЮЛ или копия выписки (для ЮЛ); выписка из ЕГРИП или копия выписки (для ИП);

- копии учред. документов с изм. и дополнениями (для ЮЛ);

- копии документов, удостоверяющих личность (для ФЛ, являющихся заявителями или представителями заявителей, в том числе руководителями ЮЛ);

- копия свидетельства о постановке на учет в налог. органе (для ЮЛ и ФЛ);

- копия свидетельства о гос. регистрации (для ЮЛ и ИП);

- сведения о страховом номере индивидуального лицевого счета (для ФЛ);

- копии надлеж. образом заверенного перевода на русский язык документов о гос. регистрации ЮЛ или ФЛ в качестве ИП в соответствии с законодательством государства (для иностранного лица) и (или)

документов, удостоверяющих личность ФЛ (для иностранных ФЛ);

- копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки при наличии предусмотренных законом оснований для признании сделки крупной (для ЮЛ);

- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя заявителя (для ЮЛ) или полномочия иного лица на осуществление действий от имени заявителя (для ЮЛ и ФЛ);

- адреса эл.почты заявителя, номер телефона и почт. адреса в РФ.

Заявка, документы и сведения, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронного сообщения, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Согласно письменным возражениям Организатора и устным пояснениям его представителя, оглашенным на заседании Комиссии, ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве ограничивает список прилагаемых к заявке документов только в случае проведения торгов не в электронной форме.

Вместе с тем, Комиссия пришла к выводу о том, что положения ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве позволяют не прилагать к заявке указанные в данной норме документы, в случае, если торги проводятся в электронной форме (решение ФАС России от 11.01.2021 № 04/10/18.1-15/2021).

Данный вывод подтверждается содержанием Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 (далее – Порядок). Согласно п. 2.2 Порядка 2.2. для регистрации на электронной площадке заинтересованное лицо (далее - заявитель на регистрацию на электронной площадке) с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию с приложением следующих документов и сведений:

а) выписки или копии выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), выданной не ранее чем за тридцать дней до даты представления заявления на регистрацию;

б) копий учредительных документов (для юридических лиц), копий документов, удостоверяющих личность (для физических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке или

представителями заявителей, в том числе руководителями юридических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке);

в) сведений об идентификационном номере налогоплательщика (для юридических и физических лиц);

г) сведений об основном государственном регистрационном номере (для юридических лиц и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями), сведений о страховом номере индивидуального лицевого счета (для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями);

д) копии надлежащим образом заверенного перевода на русский язык документов, выданных в соответствии с законодательством соответствующего государства, о государственной регистрации юридического лица (для иностранных юридических лиц), государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и (или) документов, удостоверяющих личность физического лица (для иностранных физических лиц), в случае если такие документы представлены не на русском языке;

е) копий документов, подтверждающих полномочия руководителя заявителя на регистрацию на электронной площадке (для юридических лиц) или полномочия иного лица на осуществление действий от имени такого заявителя (для юридических и физических лиц);

ж) адреса электронной почты, номера телефона в Российской Федерации и почтового адреса в Российской Федерации заявителя на регистрацию на электронной площадке.

Изучив содержание ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве и п. 2.2 Положения, Комиссия приходит к выводу о том, что предоставление в составе заявки документов, указанных в ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве необязательно ввиду того, что указанные документы уже предоставляются при аккредитации на электронной торговой площадке.

Так же Комиссия отмечает, что помимо указанных, ряд документов, указанных в извещении о проведении Аукциона, так же предоставляется при аккредитации на электронной торговой площадке.

В связи с этим, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором необоснованно установлены излишние требования к предоставлению документов в составе заявки, в связи с чем данный довод жалобы признаётся обоснованным.

2. Относительно довода об отсутствии в сообщении о проведении

торгов банковских реквизитов для внесения задатка за участие в торгах, что влечёт за собой ограничение конкуренции на торгах;

В соответствии с ч. 10 .ст. 110 Закона о банкротстве, сообщение о продаже предприятия должно содержать сведения о размере задатка, сроках и порядке внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток.

Текст сообщения о проведении Торгов на ЕФРСБ и ЭТП «Альфалот» содержит информацию о порядке внесения задатка, однако отсутствуют реквизиты счёта для внесения задатка. Вместе с тем, Комиссией установлено, что к сообщению о проведении Торгов на ЕФРСБ и ЭТП «Альфалот» приложен проект договора задатка, в котором указаны реквизиты для перечисления задатка.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что при ознакомлении с сообщением о проведении Торгов на ЕФРСБ и ЭТП «Альфалот», потенциальные участники имеют возможность выяснить реквизиты для перечисления задатка, Организатором выполнены требования ч. 10 .ст. 110 Закона о банкротстве, в связи с чем данный довод жалобы не обоснован.

3. Относительно довода об отсутствии в сообщении о проведении торгов указания на порядок и критерии выявления победителя торгов, что влечёт ограничение числа потенциальных участников торгов.

Согласно ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должна содержаться информация о порядке и критериях выявления победителя торгов.

Сообщение о проведении Торгов на ЕФРСБ содержит информацию о порядке и критериях выявления победителя торгов в случае подачи одной заявки. В иных случаях сообщение отсылает к тексту приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

Вместе с тем, сообщение о проведении Торгов на ЭТП «Альфалот» содержит подробный порядок и критерии выявления победителя, в том числе и при подачи нескольких заявок, а так же подачи заявок с одинаковыми предложениями.

Учитывая, что заявки на участие в Торгов подаются посредством функционала ЭТП «Альфалот», потенциальные участники Аукциона имеют объективную возможность ознакомится с порядком и критериями определения победителя Торгов. В связи с этим, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

4. Относительно довода об отсутствии в сообщении о проведении торгов указания на продажу права на земельный участок совместно с объектами недвижимости, расположенными на нём.

Согласно сообщению о проведении Торгов, предметом Торгов являются - нежилое здание (комбинат обществ. питания), кад.№78:14:0007691:3006, площадь 7 505,2 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13.

- нежилое здание (метроном, столярный цех), кад. №78:14:0007691:3067, площадь 2263,7 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера АБ.

- нежилое здание (бытовой корпус), кад. №78:14:0007691:3075, площадь 5 636,5 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера АЗ.

- нежилое здание (весовая проходная (Витабанк)), кад. №78:14:0007691:3092, площадь 603,4 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера А.

- нежилое здание (бытовое помещение РБУ), кад. №78:14:0007691:3096, площадь 127,2 кв.м., расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д. 13, литера БС, итоговой стоимостью 508 461 626,11 руб.

Согласно доводам жалобы Заявителя реализуемые объекты недвижимости должника располагаются на земельных участках с кадастровыми номерами 78:14:0007691:9799 и 78:14:0007691:9804.

Исходя из содержания инвентаризационной описи имущества должника, размещённой на ЕФРСБ, а так же представленной Организатором выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах должника на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, какие-либо земельные участки на праве собственности ил ином праве, у должника отсутствуют.

Комиссия отмечает, что Закон о банкротстве не предусматривает какую-либо возможность или обязанность арбитражного управляющего указывать в сообщении о продаже имущества должника сведения об имуществе, должнику не принадлежащее.

Так же Комиссия обращает внимание на то, что, в соответствии с представленными Организатором выписками из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007691:9799 принадлежит на праве собственности Заявителю, земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007691:9804 принадлежит на праве собственности ООО «Ладога»,

чьим единственным участником, согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, является Заявитель.

Комиссия отмечает, что потенциальные участники торгов имеют возможность ознакомится с информацией об указанных земельных участках посредством публичной кадастровой карты.

Согласно ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Пунктом 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Указанные нормы носят императивный характер, их действие в пространстве и времени не зависит, в частности от указания на собственника земельного участка по зданием (сооружение) в

сообщении о продаже предприятия.

Помимо этого, Комиссия отмечает, что каких-либо обременений на реализуемое на Торгах имущество должника, на момент рассмотрения жалобы и вынесения настоящего решения, не выявлено. При этом, согласно, согласно ч. 19 ст. 110 Закона о банкротстве, сведения об обременениях указываются в договоре купли-продажи предприятия.

Учитывая изложенное, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным.

Рассмотрев доводы жалобы, выслушав пояснения сторон, Комиссия приходит к выводу о нарушении организатором положений ч. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, выразившихся в установлении излишних требований к документам, прилагаемым потенциальным участникам к своей заявке.

Решая вопрос о выдаче предписания об устранении допущенных нарушений Комиссия учитывает тот факт, что на момент вынесения решения заявки на участие в Торгах не подавались, запросов о разъяснении документации не поступали жалоб от потенциальных участников Торгов не поступало. В связи с этим действия Организатора не повлекли за собой нарушения прав и законных интересов потенциальных участников Торгов. При этом Комиссия отмечает, что Заявитель не является участником Торгов. Учитывая изложенное, основания для выдачи предписания об устранении нарушений отсутствуют.

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

р е ш и л а:

1. Признать жалобу акционерного общества «Московский индустриальный банк» на действия организатора торгов — конкурсного управляющего ООО «КРАТОС» <...> при организации и проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО «КРАТОС» (ИНН 7725127173) (сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве № 7380726 от 23.09.2021 г., лот № 4) обоснованной.
2. Предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.
3. Направить материалы рассмотрения жалобы ответственному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной

службы по Воронежской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленных нарушений.

Настоящее решение размещено на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии А.В. Логошин

Члены Комиссии Р.В. Колмаков

С.Г. Субботин