

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Забайкальскому краю

ул. Лермонтова, 14, а/я 803,
г. Чита, Забайкальский край, 672000
Тел. (3022) 35-18-41, факс (3022) 32-12-31,
E-mail: to75@fas.gov.ru

05.12.2019 № 02-05-

На № _____ от _____

Заявитель:

ИП <....>

Организатор торгов:

Финансовый управляющий

<....>

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения

г. Чита

объявлена 02 декабря 2019 года,

решение в полном объеме

изготовлено 05 декабря 2019 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № 48 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – <....>;

Члены Комиссии:

<....>,

рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя <....> (далее – Заявитель) на действия Финансового управляющего <....> (далее – Организатор торгов) при проведении открытых торгов в форме публичного предложения на объект недвижимости-нежилое помещение <....> общей площадью <....> кв.м. по адресу<....>, кадастровый номер <....>, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Стороны надлежащим образом уведомлены о времени, дате и месте рассмотрения дела, на заседание Комиссии представителей не явились.

12 ноября 2019 года в адрес Забайкальского УФАС России поступила жалоба (вх.№ <....>) ИП <....> в соответствии с которой, 30.10.2019 организатором торгов в ЕФРСБ было размещено объявление о проведении торгов.

Предметом торгов является следующий лот: объект недвижимости - нежилое помещение <....>общей площадью <....> кв.м. по адресу: <....>, кадастровый номер <....>.

Начальная цена указанного лота указана в размере <....> рублей.

Посредством переписки по электронной почте предпринимателем были получены уточняющие лот сведения, имеющие важное практическое значение, в частности, о том, что помещение расположено на земельном участке площадью <....>, имеющим ограждение (забор).

Из представленных организатором торгов документов в ответ на запрос следует, что земельный участок был получен должником в ноябре 2013 года посредством возмездной цессии по цене <....>рублей (имел место выкуп права аренды), участок находился в государственной собственности и был изначально предоставлен под капитальное строительство склада.

В 2016 году право аренды земельного участка должнику было продлено до 31.07.2019г.

В договоре аренды в разделе «Расторжение Договора» чётко указано, что его расторжение возможно по соглашению сторон или в судебном порядке, при этом факт его расторжения связан с государственной регистрацией его прекращения в ЕГРН.

На сайте регистрирующего органа записи о прекращении договора аренды (обременения земельного участка) нет.

Между тем, в ЕФРСБ нет сведений о включении земельного участка (права аренды) в конкурсную массу должника, равно как и включения самого помещения, оценки права аренды земельного участка и помещения также в ЕФРСБ нет.

Согласно судебным актам по делу №<....> должник в 2015 году заказал технологическое присоединение застраиваемого земельного участка (электроустановку склада к электрическим сетям по цене <....>рублей), подключение произведено в 2016 году, а в 2017 году должник произвел расчет с сетевой компанией за выполненную работу.

Нормы Земельного кодекса РФ предусматривает в числе основных принципов земельного законодательства принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а также принцип платного использования земли.

В электронной переписке организатор торгов заявил о том, что продается только помещение, относительно судьбы права аренды организатору торгов ничего неизвестно.

Однако продавать и покупать здание или помещение без земельного участка юридически и экономически является неправильно.

Заявитель считает, что такая практика проведения торгов нарушает Закон о банкротстве и существенным образом ущемляет экономические интересы не только кредиторов несостоятельного должника, но потенциальных участников торгов, в связи с чем, крайне недопустима.

Как показывает практика, участие в подобных торгах, которые могут быть оспорены заинтересованным лицом, влечет неоправданные финансовые риски.

Так, покупатель помещения будет признан победителем, с ним будет заключен договор купли-продажи, договор будет покупателем исполнен, в конкурсную массу несостоятельного должника поступят денежные средства, но при признании торгов недействительными вернуть денежные средства из конкурсной массы будет очень сложно, а некоторых случаях просто невозможно.

Допущенные финансовым управляющим должника нарушения являются существенными, напрямую влияют на возможность подачи заявки на участие в торгах, а также на ценообразование в рамках публичных торгов.

На основании вышеизложенного, Заявитель ПРОСИТ:

1. Провести тщательную проверку в отношении арбитражного управляющего <....> на предмет

наличия признаков нарушения законодательства и принять действенные меры реагирования в пределах своей компетенции.

Рассмотрение жалобы назначено на 02 декабря 2019 года в 10 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

02.12.2019 г. в адрес Управления от Заявителя поступило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил 26.11.2019г. письменные возражения на жалобу, согласно которым в силу нормы п. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия организатора торгов 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.

По сведениям, предоставленным организатором торгов электронной торговой площадкой Российский аукционный дом на дату подготовки настоящих пояснений заявок на участие в объявленном аукционе не поступило.

Как следует из текста уведомления о поступлении жалобы № 48, направленного УФАС по Забайкальскому краю на электронную почту финансового управляющего 15.11.2019 г., податель жалобы не приводит в качестве доводов выявленные факты нарушения порядка размещения информации, подачи заявок.

Единственным доводом жалобы является факт продажи объекта недвижимости - нежилого здания с кадастровым номером <....> по адресу: <....> без одновременной продажи права на земельный участок, на котором расположено продаваемое здание.

В заявлении отсутствует описание нарушения антимонопольного законодательства со ссылкой на нормативные правовые акты.

Вывод: полагаю, у лица, подавшего жалобу, не возникло право на подачу жалобы в антимонопольный орган в силу того, что его права никоим образом не нарушены.

По факту продажи имущества должника <....> сообщаю следующее: Продажа имущества должника в рамках дела о банкротстве <....> осуществляется организатором торгов в порядке, утвержденном собранием кредиторов должника 31.01.2019 г., и дополнениями в утвержденный порядок, утвержденные собранием кредиторов должника 29.10.2019 г.

Порядок продажи в данном случае регулируется следующими нормами права: пунктом 4 ст. 213.1 Закона о банкротстве: Имущество индивидуальных предпринимателей - должников или граждан, которые прекратили деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, но денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей которых возникли в результате осуществления ими предпринимательской деятельности, предназначенное для осуществления такими гражданами предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном настоящим Федеральным законом в отношении продажи имущества юридических лиц;

статьей 139 Закона о банкротстве, согласно которой, порядок продажи имущества должника утверждается собранием кредиторов. В случае наличия разногласий между должником, финансовым управляющим, кредиторами порядок продажи утверждается арбитражным судом в рамках дела о банкротстве.

В соответствии, с условиями порядка продажи имущества должника на организатора торгов возложены следующие функции:

- организация и проведение торгов в электронной форме на электронной площадке «ОАО «РАД»;
- организация публикации о продаже;
- заключение договоров о задатке в установленный срок;
- возвращение внесенных задатков участникам торгов, не признанных победителем торгов;
- рассмотрение заявки и приложенных к ней документов с целью определения ее соответствия требованиям действующего порядка продажи и допуска участника к участию в торгах;

- подготовка и публикация протокола об определении участников торгов;
- подготовка и публикация протокола проведения торгов.

Все действия организатора торгов осуществлены в соответствии с утвержденным порядком продажи, в жалобе отсутствуют ссылки на нарушение организатором торгов каких-либо норм действующего законодательства, определяющего порядок проведения торгов. Состав предмета торгов сформирован в соответствии с утвержденным порядком продажи; начальная цена продажи, размер снижения цены и цена отсечения установлены в соответствии с решением собрания кредиторов.

Полагаю, обоснованным заявить, что в полномочия организатора торгов не входит обязанность по формированию предмета продажи, организатор торгов выполняет волю собрания кредиторов по продаже имущества должника и обязан осуществлять мероприятия по организации торгов в точном соответствии с утвержденным порядком продажи.

Утвержденный порядок продажи, как и результаты инвентаризации, опубликованные на сайте ЕФРСБ 19.12.2018 г., не оспаривались, следовательно, подлежат исполнению.

Доводы жалобы о том, что продаваемое здание не включено в конкурсную массу должника и не оценивалось, опровергаются объявлением о проведении инвентаризации. Требования об обязательном проведении оценки имущества должника, включенного в конкурсную массу, Законом, о банкротстве не установлено (п. 1 ст. 139 Закона о банкротстве). Заявитель не представил доказательств того, что в рамках дела о банкротстве заявлялось требование о проведении оценки данного объекта.

Не продавать объект недвижимого имущества - нежилое помещение по проезду <....> у организатора торгов оснований не имелось, поскольку право собственности на данный объект зарегистрировано за должником.

Продажа данного нежилого помещения не нарушает ничьих прав, организатор торгов не скрывает информации о фактическом состоянии дел в части оформления документов и наличия прав должника, в том числе и на спорный земельный участок, что подтверждается кроме прочего и доводами жалобы; потенциальные покупатели при принятии решения об участии либо не участии в аукционе, могут оценить свои риски в случае приобретения данного нежилого помещения и самостоятельно принять решение о возможности участия в аукционе.

Продажа нежилого помещения отдельно от земельного участка возможна и допустима в рамках дела о банкротстве, нежилое помещение может быть приобретено в данном случае на разбор или с вывозом и возведением в последующем на ином участке покупателя - победителя торгов.

Однако, из поданной жалобы финансовый управляющий получил дополнительную информацию о спорном земельном участке, ранее ему не известную (в том числе и по причине не предоставления должником в распоряжение финансового управляющего каких-либо документов) и предпринял меры к уточнению полученной информации: сделаны уточняющие запросы. После получения ответов финансовый управляющий примет решение о наличии либо отсутствии оснований для включения в конкурсную массу должника дополнительно выявленного имущества с последующей его реализацией. В данном случае будет произведена оценка такого имущества уже с учетом сведений о технологическом присоединении, наличии обременения и иных сведений об объекте.

Комиссия Забайкальского УФАС России, рассмотрев доводы и возражения сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

Порядок проведения торгов по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее - Закон о несостоятельности), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Порядок).

В соответствии с нормами главы VII Закона о несостоятельности основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по

наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о несостоятельности продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о несостоятельности, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о несостоятельности.

Заявитель в жалобе указывает, что проводится реализация только здания без земельного участка, находящегося под ним.

Статьей 213.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

Пунктом 4 статьи 138 Закона о несостоятельности установлено, что в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

Согласно пункту 3.1 Положения имущество –нежилое помещение общей площадью 12,40 кв.м. по адресу: <...> площадь 122,40 кв.м., кадастровый номер <...> выставляется на торги одним лотом по начальной цене <...> рублей

Положение о продаже имущества ИП <...> не обремененного залогом утверждено. В составе реализуемого имущества в рамках данного положения земельный участок или право аренды на него отсутствуют. Финансовый управляющий при организации торгов действовал в рамках федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и в соответствии с положением в части реализации имущества. Определением Арбитражного суда Забайкальского края от <...>. по делу № <...>срок процедуры реализации имущества продлен до 27.01.2020г.

В связи с чем, обязанность Финансового управляющего в рамках определения перечня реализуемого имущества выполнена (абз. 2 пункта 1 статьи 213.26 Закона о несостоятельности (банкротстве)). Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о несостоятельности (банкротстве) определение об утверждении положения может быть обжаловано в судебном порядке.

Таким образом, учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Финансового управляющего <...> нарушения установленного законодательством при проведении открытых торгов в форме публичного предложения.

На основании изложенного, руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП <...>на действия Финансового управляющего <...>при проведении открытых торгов в форме публичного предложения на объект недвижимости-нежилое помещение (собственник <...> общей площадью 122,40 кв.м. по адресу: <...>, кадастровый номер <...>необоснованной.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии:

<....>