

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №046/10/18.1-383/2019

Резолютивная часть решения оглашена 19 июля 2019 года

Решение в полном объеме изготовлено 24 июля 2019 года
Курск

г.

Комиссия Курского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов в составе:

рассмотрев дело №046/10/18.1-383/2019 по признакам нарушения порядка организации и проведения торгов организатором торгов – финансовым управляющим В. при проведении торгов №SBR013-1905270004, в отсутствие финансового управляющего В. Е. В. и представителя заявителя ООО «РиэлтСервис», надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 02.07.2019 г. поступила жалоба ООО «РиэлтСервис» на действия организатора торгов – финансового управляющего В. при проведении повторных открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества должника - гражданина РФ, находящегося в залоге АО «Россельхозбанк» (торги №SBR013-1905270004, сообщение №3798072 на сайте ЕФРСБ) противоречащие, по мнению подателя жалобы, требованиям Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из доводов жалобы, в извещении о проведении торгов №SBR013-1905270004 организатором торгов не отражена существенная информация о наличии на земельном участке, являющимся предметом торгов, обременения, а именно не указаны сведения о наличии на искомом земельном участке скважины №21174/5.

Указанные обстоятельства, по мнению подателя жалобы, нарушают порядок проведения торгов, установленный ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и положения ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы, Курским УФАС России установлено следующее.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 15.08.2018 г. по делу № А32-15733/2017 гражданина Д. признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим определен В.

28.11.2018г. конкурсным кредитором АО «Россельхозбанк», требования которого обеспечены залогом имущества должника, утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Д. П. Д. - здания (сооружения): водородно-кислородный цех площадью 1598.4 кв. м., инвентарный номер <...> -00, Литер К, К1; земельный участок, площадью 6210 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0402001:485, расположенные по адресу: г.Краснодар, ул.Селезнева 2/2.

27.05.2019 г. финансовый управляющий В.- организатор торгов по продаже имущества гражданина на сайте единого федерального реестра сведений о банкротстве <http://bankrot.fedresurs.ru/> (далее - ЕФРСБ) сообщил о проведении повторных торгов в форме аукциона по продаже имущества должника - гражданина РФ, находящегося в залоге АО «Россельхозбанк» в составе одного лота: водородно-кислородный цех площадью 1598.4 кв. м. и земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402001:485, расположенные по адресу: г.Краснодар, ул.Селезнева 2/2. 24.05.2019 г. извещение о проведении указанных торгов было размещено на сайте электронной площадки ЗАО «Сбербанк-АСТ» (идентификационный номер торгов: SBR013-1905270004).

В ходе рассмотрения дела 11.07.2019г. финансовый управляющий возражал против удовлетворения жалобы по доводам, изложенным в возражении на жалобу (вх. №3337). Дополнительно В. Е.В. пояснил, что при публикации извещения о проведении торгов по продаже имущества должника, находящегося в залоге, он как организатор торгов руководствуется имеющимися сведениями о реализуемом имуществе, отраженными в порядке реализации имущества, утвержденном конкурсным кредитором. Кроме того, В.Е.В. указал, что торги № SBR013-1905270004 признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок, поданных на участие в торгах.

Выслушав объяснения организатора торгов, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 15.08.2018 г. по делу № А32-15733/2017 гражданин признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим определен В.

Согласно ч.4 ст.213.26 Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

28.11.2018г. конкурсным кредитором АО «Россельхозбанк», требования которого обеспечены залогом имущества должника, утверждено Положение о порядке, сроках

и условиях продажи имущества Д. (далее - Положение) - здания (сооружения): водородно-кислородный цех площадью 1598.4 кв. м., инвентарный номер <...> -00, Литер К, К1; земельный участок, площадью 6210 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0402001:485, расположенные по адресу: г.Краснодар, ул.Селезнева 2/2.

Пунктом 10 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлены требования к извещению о проведении торгов, согласно которым извещение в числе прочего должно содержать сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием. Пунктом 3.4.3 Положения определено, что сообщение о проведении торгов также должно содержать сведения об имуществе, его характеристиках, порядке ознакомления с имуществом.

В извещении о проведении торгов № SBR013-1905270004 указаны следующие сведения об имуществе: «здание (сооружение): водородно-кислородный цех площадью 1598.4 кв. м., инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0402010:5284, Литер К, К1, расположенный по адресу: г.Краснодар, ул.Селезнева 2/2, Земельный участок, площадью 6210 кв.м., кадастровый номер <...> :43:0402001:485 расположенный по адресу: г.Краснодар, ул.Селезнева 2/2».

Вместе с тем, в соответствии с инвентаризационной описью основных средств от 02.04.2019г., составленной финансовым управляющим В., Д. П. Д. принадлежит также скважина №21174/5, с каптированием в интервалах 140-210м водоносных отложений апшеронского комплекса, ограничение по глубине 210м., имеющая статус горного отвода, географические координаты: 45 гр. 01 мин. 42 с. северной широты и 39 гр.01 мин.02 с. восточной долготы, расположенная по адресу: г. Краснодар, ул. Им. Селезнева 2/2, то есть находящаяся на земельном участке, реализуемом при проведении торгов.

Кроме того, 16 марта 2011 г. Управлением по недропользованию по Краснодарскому краю ООО «Производственно-коммерческая фирма «Парус-Эко» выдана лицензия №КРД 04132 ВЭ на пользование недрами для добычи подземных вод для хозяйственно-питьевого водоснабжения и производства пищевой продукции сроком до 16.03.2036г. Указанный участок недр имеет статус горного отвода и расположен в центральной части г. Краснодара, со следующими географическими координатами центра участка недр: 45 гр. 01 мин. 42 с. северной широты и 39 гр.01 мин.02 с. восточной долготы. Водоснабжение осуществляется за счет эксплуатации скважины №21174/5. Лицензия №КРД 04132 ВЭ, в соответствии с реестром лицензий пользования недрами, размещенном в открытом доступе на официальном сайте Управления по недропользованию по Краснодарскому краю, является действующей.

В соответствии с Условиями пользования недрами ООО «ПКФ «Парус-ЭКО», являющимися приложением к лицензии №КРД 04132 ВЭ, участок недр, предоставленный Владельцу лицензии для добычи подземных вод, не может быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Право пользования участком недр не может быть передано третьим лицам, в том числе в порядке переуступки прав, установленных гражданским законодательством, за исключением предусмотренных ФЗ «О недрах» или иными федеральными законами.

Согласно ст. 7 ФЗ «О недрах» от 21.02.1992 N 2395-1, в соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, а также в соответствии с соглашением о разделе продукции при разведке и добыче минерального сырья участок недр

предоставляется пользователю в виде горного отвода - геометризованного блока недр.

Пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.

При таких обстоятельствах, наличие на земельном участке горного отвода со скважиной №21174/5 налагает на потенциального покупателя земельного участка ограничения при использовании соответствующего объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», извещение должно содержать сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке.

Согласно ч.5 указанной статьи, дополнительными сведения об объекте недвижимого имущества являются сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок.

Таким образом, информация о наличии на земельном участке горного отвода со скважиной №21174/5 являются дополнительными сведениями об объекте недвижимости.

Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Д. П. Д., утвержденное конкурсным кредитором, не содержит запрета на публикацию организатором торгов в извещении о проведении торгов иных сведений об объекте недвижимости, помимо установленных в Положении.

При таких обстоятельствах, организатор торгов, действуя добросовестно с целью информирования потенциальных участников торгов № SBR013-1905270004, о существенных характеристиках предмета торгов, влияющих на последующую эксплуатацию земельного участка, должен был отразить в извещении о проведении торгов существенную информацию о расположении на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0402001:485 скважины №21174/5, с каптированием в интервалах 140-210м водоносных отложений апшеронского комплекса.

Таким образом, действия организатора торгов – финансового управляющего В.Е. В. при проведении повторных открытых торгов №SBR013-1905270004 в форме аукциона по продаже имущества должника - гражданина РФ, находящегося в залоге АО «Россельхозбанк», выразившиеся в неуказании в извещении о проведении торгов № SBR013-1905270004 сведений о наличии на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0402001:485 скважины №21174/5 с каптированием в интервалах 140-210м

водоносных отложений апшеронского комплекса, не соответствуют порядку проведения торгов, установленному абз. 1 п. 10 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно пояснений организатора торгов на участие в торгах № SBR013-1905270004 не было подано ни одной заявки, в связи с чем торги признаны несостоявшимися.

В связи с тем, что повторные открытые торги в форме аукциона по продаже имущества должника - гражданина РФ Д. П. Д., находящегося в залоге АО «Россельхозбанк», признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в торгах, у Курского УФАС России отсутствуют правовые основания для выдачи предписания организатору торгов.

На основании изложенного, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «РиэлтСервис» обоснованной.

2. Признать организатора торгов – финансового управляющего В. нарушившим порядок проведения торгов, установленный абз. 1 п. 10 ст.110 «О несостоятельности (банкротстве)» путем неуказания в извещении о проведении торгов № SBR013-1905270004 сведений о наличии на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0402001:485 скважины №21174/5 с каптированием в интервалах 140-210м водоносных отложений апшеронского комплекса.

3. Учитывая, что торги № SBR013-1905270004 признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в торгах предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов финансовому управляющему В. не выдавать.

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