РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-392/2020
по результатам рассмотрения жалобы <…> на нарушение процедуры торгов
08.04.2020 г. Воронеж
Резолютивная часть решения объявлена 08.04.2020
Решение в полном объеме изготовлено 13.04.2020
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»), на нарушение процедуры торгов (далее – Комиссия) в составе:
Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;
Субботин С.Г. - член Комиссии, ведущий специалист - эксперт;
Карпенко М.А. - член Комиссии, специалист - эксперт,
в отсутствии надлежащим образом уведомленного заявителя <…>,
в отсутствии надлежащим образом уведомленного конкурсного управляющего ООО «Бинаком» <…>, заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие,
рассмотрев жалобу на действия конкурсного управляющего <…> при проведении открытого аукциона по продаже имущества ООО «Бинаком» (ЕФРСБ № 4247114), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,
У С Т А Н О В И Л А:
27.03.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <…> (далее – Заявитель). Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем.
Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.08.2017 г. ООО «Бинаком» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим ООО «Бинаком» утверждён <…> (далее – Организатор).
Доводы жалобы Заявителя состоят в следующем:
1. Дата и время начало подачи заявок, указанное в сообщении № 4247114 от 11.10.2019 г. – 14.10.2019 г. 00 часов, дата и время окончания подачи заявок 19.11.2019 г. 18 часов. Общение об определении начальной цены было опубликовано 02.10.2019 г.
Заявитель полагает, что конкурсным управляющим был нарушен установленный абз. 2 ч. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
2. Заявитель полагает, что Организатор в нарушение ст.ст 20.3, 110, 111, 129, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организовал торги по продаже имущества должника и публикации сообщений о торгах по начальной цене лота без указания начальной цены каждой единицы имущества в составе лотов, организовал торги по продаже имущества должника в отсутствие отчёта об оценке рыночной стоимости указанного имущества.
3. Заявитель считает, что Организатором не опубликованы сведения о торгах в средствах массовой информации (печатных органах).
4. Заявитель считает, что продажа недвижимого имущества должника происходит без передачи права на земельные участки, на которых находятся данные объекты недвижимости.
В просительной части жалобы Заявителем сформированы следующие требования — при знать незаконными действия Заказчика, аннулировать торги, выдать предписание, направленное на устранение допущенных нарушений.
Заявитель на заседание не явился, о времени и месте рассмотрения надлежаще уведомлен, каких-либо доводов в обоснование своей жалобы не предоставил.

Представитель Организатора на заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие, в письменном отзыве выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя по основаниям, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.
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 нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ.
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.
В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.
Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.08.2017 г. ООО «Бинаком» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим ООО «Бинаком» утверждён <…>.
11.02.2019 г на ЕФРСБ было опубликовано объявление о проведении торгов № 4247114 по продаже имущества должника ООО «Бинаком», а именно производственный комплекс: Бытовой корпус, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00. Литер: Апод/АА1. этажность: 4, подземная этажность 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:341; Нежилое здание с пристройками - производственное; лит. Б, Б1, Б2, Б3, кадастровый номер <...> :43:0413001:504; Цех деревообрабатывающий, назначение: нежилое, инвентарный номер <...> -00. Литер: В, В1, В2, В3 (В3 снесен, фактическая площадь уменьшена до 2 324,5 кв.м.). этажность: 2, кадастровый номер <...> :43:0413001:320; Здание цемсклада, нежилое. инвентарный номер <...> -00 Литер:Л. Этажность: 2, кадастровый номер <...> :43:0413001:340; Здание цеха мебельного участка, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00, этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:371; Здание цеха столярного участка, назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> -00. Литер Г Г1 Г2. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:335; Компрессорная станция, назначение: нежилое. инвентаризационный номер <...> -00, литер: Опод/О. Этажность: 2. подземная этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:319; Склад материальный, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00. Литер: Е. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:353; Склад материальный, назначение: нежилое инвентарный номер <...> -00. Литер: Ж Ж1. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:350; Склад материальный, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00. Литер: И. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:351; Склад материальный, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00. Литер: К. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:347; Мастерская ремонтно-механическая, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00. Литер: Н. Этажность: 2, кадастровый номер <...> :43:0413001:324; Открытый склад хранения лесоматериалов, назначение: нежилое инвентарный номер <...> -00. Литер: 24, Этажность:1, кадастровый номер <...> :43:0413001:344; Повысительная насосная станция, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00. Литер: 3. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:358; Проходная, назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> -00. Литер: У. Этажность:1, кадастровый номер <...> :43:0413001:343; Мастерская

механическая, назначение: нежилое. инвентарный номер <...> -00. Литер: М. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:323; Трансформаторная подстанция, назначение: производственное. инвентарный номер <...> -00. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:396; Центральный теплопункт, назначение: нежилое, инвентарный номер <...> -00. Литер: П, Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:360; Канализационная насосная станция, назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> -00. Литер: Щпод/Щщ. Этажность: 2. подземная этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:359; Пропарочная камера, назначение: производственное. Инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:380; Пропарочная камера, назначение: производственное. Инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:379; Пропарочная камера, назначение: производственное. Инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:378; Пропарочная камера, назначение: производственное. Инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:382; Технологический рельсовый путь, назначение - производственное. Инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:377; Склад ЖБИ, назначение: производственное. инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:381; Эстакада, назначение: нежилое. Литер: 14; инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:356; Железнодорожный путь, назначение нежилое. Литер: 22; инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:322; Забор с воротами, назначение: нежилое. Литер: 1, 2, 3, 4, 28, 115, 114, 116; инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:349; Площадки и подъезды, назначение: нежилое. Литер: 11, 46; инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:357; Подкрановый путь, назначение: нежилое, Литер: 20; инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:348; Подкрановый путь, назначение: нежилое. Литер: 23; инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:345; Резервуар пожарный, назначение: нежилое. Литер: 32. инвентарный номер <...> -00, кадастровый номер <...> :43:0413001:339; Насосная, назначение нежилое. Литер: Г30. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:362; Гараж, назначение: нежилое. Литер: Р,р. инвентарный номер <...> -00. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:325; Проходная, назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> -00. Литер: С. Этажность:2, кадастровый номер <...> :43:0413001:352; Весовая, назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> -00. Литер: Т. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:342; Насосная станция, назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> -00. Литер: Ч. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:333; Насосная, назначение производственное. Инвентарный номер <...> -00; этажность:1, кадастровый номер <...> :43:0413001:388; Склад цементный, назначение: нежилое. Инвентарный номер <...> -00. Литер: Г25под/Г25. Этажность: 1, кадастровый номер <...> :43:0413001:361, начальная цена -77 810 000 рублей. Имущество располагается по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Новороссийская, д.43/1.

По доводам жалобы Комиссия пришла к следующим выводам:

1. В соответствии с ч. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Согласно сообщению № 4247114 от 11.10.2019 г. дата торгов установлена 22.11.2019 г. Сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога опубликовано в ЕФРСБ 02.11.2019 г.
Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что организатором соблюдён срок, установленный ч. 4 ст. 138 Закона о банкротстве.
2. Комиссией было установлено, что Организатором было получено требование залогового кредитора ПАО ФК «Банк Открытие» о проведении оценки имущества, являющегося предметом залога. Однако после этого в адрес конкурсного управляющего ООО «Бинаком» <…> поступило подготовленное и утвержденное конкурсным кредитором ПАО Банк «ФК Открытие» (требования которого обеспечены залогом имущества должника) Положение «О порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ООО «Бинаком», в рамках конкурсного производства по делу №А32-41961/2016». В вышеуказанном Положении включены сведения о порядке и условиях проведения торгов по реализации предмета залога, сведения о начальной цене предмета залога. Данное положение было опубликовано на ЕФРСБ 02.10.2020 г.
На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии при данных обстоятельствах нарушений со стороны Организатора.
3. Относительно довода заявителя о неопубликовании Организатором объявления о торгах в печатном издании, Комиссия приходит к следующим выводам.
Частью 9 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.
Данная редакция указанной статьи была введена в действие Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
Ранее действующая редакция предусматривала обязанность организатора торгов опубликовать сообщение о продаже имущества должника в печатном издании по месту нахождения должника.
В соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.
Распоряжением Правительства РФ от 21.07.2008 «1049-р «Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)"» официальным изданием, осуществляющим опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» определена газета «Коммерсант».
Сообщение о проведении торгов было опубликовано в ЕФРСБ (сообщение № 4247114 11.10.2019 г.) и в газете «Коммерсант» (выпуск от 12.10.2019 г. № 187 стр. 117 объявление № 38030056995).
Таким образом, комиссия приходит к выводу о несостоятельности данного довода Заявителя.
4. Заявитель считает, что продажа недвижимого имущества должника происходит без передачи права на земельные участки, на которых находятся данные объекты недвижимости.

Часть 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Пункт 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ устанавливает 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;

Согласно ч. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ 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.

Таким образом, переход права на земельный участок, занимаемый объектом недвижимости при переходе права собственности на такой объект недвижимости предусмотрено действующим законодательством.

Согласно выписке из ЕГРН от 10.10.2017 № 00-00-4001/5665/2017-9658, а так же проведённой инвентаризации имущества должника ООО «Бинаком», у ООО «Бинаком» земельные участки в собственности не находятся.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о несостоятельности данного довода Заявителя.

Таким образом, принимая во внимание обстоятельства на момент принятия решения по настоящему делу, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора нарушений действующего законодательства при проведении открытого аукциона по продаже имущества ООО «Бинаком» (ЕФРСБ № 4247114).

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу <…> на действия конкурсного управляющего ООО «Бинаком» <…> при проведении открытого аукциона по продаже имущества ООО «Бинаком» (ЕФРСБ № 4247114) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России 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 С.Г. Субботин

М.А. Карпенко