

РЕШЕНИЕ № 398-18.1к

по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия

организатора торгов — конкурсного управляющего при организации и проведении открытых торгов в форме аукциона (форма подачи предложений о цене открытая) по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой».

20.08.2015 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 17.08.2015

Решение в полном объеме изготовлено 20.08.2015

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 порядка проведения торгов (далее – Комиссия) в составе:

Чушкин Д.Ю. - председатель Комиссии, зам. руководителя — начальник отдела;

Грибанова Н.А. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт;

Шевцова И.С. - член комиссии, государственный инспектор,

в присутствии:

заявителя — <...>;

конкурсного управляющего — <...>,

при организации и проведении открытых торгов в форме аукциона (форма подачи предложений о цене открытая) по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой», в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

06.08.2015г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — конкурсного управляющего <...> при организации и проведении открытых торгов в форме аукциона (форма подачи предложений о цене открытая) по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой», в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению. На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Воронежского УФАС России <http://voronezh.fas.gov.ru>.

По мнению, Заявителя в опубликованном сообщении о проведении открытого

аукциона по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой» организатором торгов - конкурсным управляющим скрыта информация относительно состава и характеристик имущества, выставленного на торги. А именно, по лоту № 2 — нежилое встроенное помещение не указано обременение имущества договором аренды, что изменило характеристики предмета торгов и сформировало неверное представление о продаваемом имуществе. Также <...> отмечает, что в сообщении, размещенным в газете «Коммерсантъ» не указан адрес помещения, а в сообщениях, размещенных в ЕФРСБ и на электронной площадке адрес указан не верно.

Конкурсный управляющий не согласился с доводами заявителя, считает их необоснованными и просит отказать в удовлетворении жалобы, поскольку Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не предусмотрено указание сведений об обременении. Кроме того, в сообщениях по продаже лота № 2 указан предмет торгов, его площадь, кадастровый номер <...> местоположение, год постройки, а также порядок ознакомления с предметом торгов и документации по нему. Обладая данными о кадастровом номере объекта недвижимости участник мог получить исчерпывающие сведения в открытом доступе в сети «Интернет», так и получить официальную выписку из ЕГРП.

Изучив материалы дела, предоставленные доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

Отношения, связанные с порядком реализации имущества должника установлены Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 N 54 "Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям" и иными нормативными правовыми актами.

Как установлено из материалов дела, основанием для проведения торгов по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой» явилось решение арбитражного суда Воронежской области от 17.12.2014г. по делу № А14-15239/2014, согласно которому ООО «Гражданжилстрой» (ОГРН 1023602457537, ИНН 3665037020, 397907, Воронежская область, г.Лиски, Василия Буракова, д.2) признано несостоятельным (банкротом), в отношении его открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим утвержден <...>.

10.06.2015г. организатором торгов — конкурсным управляющим <...> в порядке статьи 28 Закона о банкротстве было опубликовано на сайте официального издания газеты «Коммерсантъ» <http://www.kommersant.ru> (в печатной версии 11.06.2015г. № 102) сообщение (№ 77031515094) о проведении электронных торгов в форме аукциона (форма подачи предложений о цене открытая) по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой». 30.06.2015г. указанное сообщение было размещено в Едином Федеральном Реестре сведений о банкротстве по адресу в сети «Интернет» bankrot.fedresurs.ru (№ 632394). В данном сообщении было

установлено, что торги проводятся на электронной площадке «МЭТС» по адресу в сети «Интернет» www.m-ets.ru, на которой также был размещен текст сообщения о проведении торгов (№ 11119-ОАОФ).

Из сообщения следует, 20.07.2015г. состоятся открытые торги по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой»:

лот № 1 — земельный участок для размещения существующих нежилых помещений, площадь 7800 кв. м, кадастровый номер <...> :14:0014501:1, доля 68513/78000, Нежилое помещение - гаражи, 466 кв. м, 2003 г.п., кадастровый номер <...> -14-0014501:235, Нежилое помещение - котельная производственной базы, 28.8 кв. м, 2013 г.п., кадастровый номер <...> -14-0013901:1862, Нежилое помещение - производственный корпус, 982.5 кв. м, 2003 г.п., кадастровый номер <...> -14-0014501:236, Наружный газопровод высокого давления, 2013 г.п., кадастровый номер <...> -14-0013901:1861, адрес: Воронежская область, г. Лиски, Василия Буракова, д. 2. Начальная цена: 7 663 250 руб.

Лот № 2 - Нежилое встроенное помещение, 103.7 кв. м, 2008 г.п., кадастровый номер <...> -14-0010701:1573. Начальная цена: 155 500 руб.

Заявки принимаются с 08.06.2015г. по 17.07.2015г.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за лот.

На сайте Единого Федерального Реестра сведений о банкротстве (bankrot.fedresurs.ru) и сайте электронной площадки «МЭТС» (www.m-ets.ru) в описание имущества, подлежащего продаже на торгах, в том числе и по лоту № 2 добавлен адрес местонахождения нежилого встроенного помещения — Воронежская область, г. Лиски, ул. Ленина, д.45а.

Из пояснений конкурсного управляющего следует, что при указании адреса была совершена техническая ошибка, и вместо проспект Ленина, 45а было указана улица Ленина, 45а.

В силу положений статей 110, 139 Закона о банкротстве, торги по продаже имущества в ходе конкурсного производства являются обязательными.

Согласно [пункту 1 статьи 131](#) Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Таким образом, по смыслу закона в конкурсную массу может быть включено только имущество, принадлежащее должнику на праве собственности и имеющееся у должника.

В целях расчетов с кредиторами, конкурсный управляющий реализует имущество, составляющее конкурсную массу должника. Порядок продажи имущества в процедуре конкурсного производства определен [статьей 139](#) Закона о банкротстве, согласно пункту 3 которой после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. 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](#).

Согласно части 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

В сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение 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.

Согласно Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, предоставленной в материалы дела, имущество правообладателя ООО «Гражданжилстрой» — нежилое встроенное помещение имеет обременение в виде аренды. Договор аренды недвижимого имущества заключен 28.05.2009г. и действует до 31.05.2024г.

Наличие обременения по нежилому встроенному помещению по адресу: Воронежская область, г. Лиски, ул. Ленина, д.45а, кадастровый номер <...> -14-0010701:1573 в виде договора аренды, право на который зарегистрировано за третьим лицом, конкурсный управляющий не опровергал. Его доводы сводятся к тому, что для выяснения дополнительной информации, в том числе, и существующих обременениях, потенциальным участникам необходимо было обратиться за разъяснениями к организатору торгов либо получить сведения в открытом доступе в сети «Интернет», а также получить официальную выписку из ЕГРП.

Однако, информация об обременении (аренде) имущества, право собственности на которое продается, является характеристиками выставляемого на торги имущества. Следовательно, сообщение конкурсного управляющего не содержит информации, опубликование которой предусмотрено статьей 110 Закона о банкротстве и является обязательным при продаже имущества должника.

У лиц, желающих принять участие в торгах по продаже имущества нет обязанности по получению разъяснений относительно обременений подлежащего продаже имущества, поскольку данная информация должна быть указана в сообщениях о продаже имущества в силу закона.

Согласно протоколу № 11119-ОАОФ/2 от 20.07.2015г. о результатах торгов с открытой формой представления предложений о цене в форме открытого аукциона по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой» победителем аукциона по лоту № 2 признан <...>.

В соответствии с пунктом 16 статьи 110 Закона о банкротстве, в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

22.07.2015г. конкурсным управляющим в адрес <...> посредством электронной почты был направлен подписанный экземпляр договора купли-продажи с указанием о необходимости его подписания и направления конкурсному управляющему в течении пяти дней, в противном случае победитель торгов будет считаться уклонившимся от его заключения.

<...> подписанный со своей стороны экземпляр договора в адрес конкурсного управляющего не направил.

06.08.2015г. <...> обратился в Воронежское УФАС России с жалобой на действия

конкурсного управляющего, в связи с тем, что не указание в сообщениях о продаже имущества должника ООО «Гражданжилстрой» лот № 2 (нежилое встроенное помещение) информации о наличии обременения продаваемого имущества повлекло нарушение его прав и интересов. Поскольку при наличии сведений об обременении имущества, действия участника торгов могли быть иными.

Таким образом, организатором торгов — конкурсным управляющим <...> в сообщениях о продаже имущества должника ООО «Гражданжилстрой» лот № 2 — нежилое встроенное помещение не указана информация о наличии обременения продаваемого имущества, размещение которой, согласно действующему законодательству, является обязательной. Существенное искажение характеристик предмета публичных торгов формирует у потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе и могло повлиять на вероятность принятия участия в торгах. При установленных обстоятельствах указание неполной и недостоверной информации о предмете торгов, повлекло за собой самостоятельное нарушение, которое выразилось в ненадлежащем обнародовании извещения о торгах.

Оценив фактические обстоятельства дела в совокупности с представленными доказательствами, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором торгов — конкурсным управляющим <...> порядка опубликования сообщения о проведении открытых торгов в форме аукциона (форма подачи предложений о цене открытая) по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой», в части не указания информации, а именно, не указания сведений об обременении имущества, опубликование которой предусмотрено статьей 110 Закона о банкротстве и является обязательным при продаже имущества должника.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — конкурсному управляющему <...> при организации и проведении открытых торгов в форме аукциона (форма подачи предложений о цене открытая) по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой» по лоту № 2 (№ торгов 11119-ОАОФ), обоснованной.
2. Выдать организатору торгов — конкурсному управляющему ООО «Гражданжилстрой» <...> предписание об аннулировании открытых торгов в форме аукциона (форма подачи предложений о цене открытая) по продаже имущества ООО «Гражданжилстрой» по лоту № 2 (№ торгов 11119-ОАОФ).

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

Д.Ю. Чушкин

Члены Комиссии

Н.А. Грибанова

И.С. Шевцова