

ООО «Центр антикризисного управления «ХОВЕЯ»

115162, г. Москва, ул. Шухова, 14, 708-710

ЭТП «Аукцион-центр»

664050 ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ ГОРОД ИРКУТСК УЛИЦА БАЙКАЛЬСКАЯ ДОМ 295/13 ПОМЕЩЕНИЕ

Конкурсный управляющий Шашенков О.А.

305016, г. Курск, уд. 50 лет октября, д. 17

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-18616/2019 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

26.12.2019

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Заместителя председателя Комиссии:

рассмотрев жалобу Пайреля Р.А. на действия ООО «Центр антикризисного управления «ХОВЕЯ» при проведении открытых торгов по продаже имущества должника (сообщение № 3888441, лот № 12) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба заявителя на действия организатора торгов.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, для констатации которых не требуется оценивать влияние действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

По смыслу части 20 статьи 18.1, пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции вопрос о необходимости выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов (в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов; о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов; об аннулировании торгов), решается антимонопольным органом исходя из конкретных обстоятельств дела, характера допущенных нарушений, а также возможности реального исполнения такого предписания и восстановления нарушенных прав участника торгов.

Федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган с жалобой на действия (бездействие) организатора торгов при проведении торгов, а также установлен порядок рассмотрения таких жалоб, в связи с чем жалоба заявителя правомерно рассмотрена Управлением по существу.

Указанный правовой вывод соответствует позиции, сформированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 22.04.2014 №17974/13. Кроме того, согласно пункту 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016) рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Курской области от 05.06.2018 по заявлению ООО «КМ-Аудит» в рамках дела о банкротстве № А35-3308/2017 ООО «Земинвест» признано несостоятельным (банкротом).

В отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Шашенков Олег Александрович.

Организатором торгов по продаже имущества должника явилось ООО «Центр антикризисного управления «ХОВЕЯ».

Организатором торгов в ЕФРСБ было опубликовано извещение о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника: лот № 12 Земельный участок, 50:33:0030597:20, 34 500 кв.м., Московская обл., Ступинский р-н, городской округ Ступино, д. Аксинькино, для размещения общественно-деловых и производственных зон, включая использование под застройку зданиями производственного, складского и административно-торгового назначения (идентификационный номер торгов: 3174-ОТПП-12, идентификационный номер торгов на ЕФРСБ: 3888441).

Подача заявок на участие в торгах с приложением необходимых документов осуществлялась с 09:00 ч. по Московскому времени 25.06.2019 г. до 18.00 ч. по Московскому времени 07.10.2019 (включительно).

Временные промежутки периодов проведения торгов в форме публичного предложения,

следующие:

Номер периода	Дата начала приема заявок	Дата окончания приема заявок
1.	25.06.2019 09:00	01 .07.2019 18:00
2.	02.07.2019 09:00	08.07.2019 18:00
3.	09.07.2019 09:00	15.07.2019 18:00
4.	16.07.2019 09:00	22.07.2019 18:00
5.	23.07.2019 09:00	29.07.2019 18:00
6.	30.07.2019 09:00	05.08.2019 18:00
7.	06.08.2019 09:00	12.08.2019 18:00
8.	13.08.2019 09:00	19.08.2019 18:00
9.	20.08.2019 09:00	26.08.2019 18:00
10.	27.08.2019 09:00	02.09.2019 18:00
11.	03.09.2019 09:00	09.09.2019 18:00
12.	10.09.2019 09:00	16.09.2019 18:00
13.	17.09.2019 09:00	23.09.2019 18:00
14.	24.09.2019 09:00	30.09.2019 18:00
15.	01.10.2019 09:00	07.10.2019 18:00

Пайрель Роман Анатольевич (далее - Заявитель), намереваясь участвовать в открытых торгах 30.09.2019 на электронную почту организатора торгов был направлен запрос на предоставление правоустанавливающих документов по лоту № 12, а также направлено прошение об ознакомлении с лотом.

Согласно п. 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Однако как указывает заявитель в нарушение указанного требования обязанность не была исполнена организатором торгов вплоть до их окончания.

Вместе с тем, заявитель, будучи заинтересованным в торгах 02.10.2019 оплатил задаток в размере 134389,80 рублей и подписал соглашение о задатке по лоту 02.10.2019.

Заявитель 06.10.2019 участвовал в электронных торгах посредством подачи заявки от 05.10.2019 с прилагаемыми к ней документами.

Протоколом о результатах проведения торгов от 08.10.2019 Заявитель был признан их победителем. 08.10.2019. Заявителем на ту же на электронную почту организатора торгов был направлен повторный запрос на предоставление правоустанавливающих документов по лоту № 12 и ознакомление с лотом.

11.10.2019 г. организатор торгов прислал по электронной почте выписку из ЕГРН об объекте недвижимости от 10.10.2019. Изучив, представленную выписку из ЕГРН Заявитель обнаружил, что она получена после окончания торгов, т.е. организатор торгов на момент публикации предложения по лоту №12 и вплоть до их окончания не имел данной выписки.

В связи с изложенным в нарушение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов не указал в публичном предложении по лоту № 12 сведения о характеристиках земельного участка и его полное его описание, указанные в выписке из ЕГРН, а именно: что участок состоит из двух участков (единое землепользование). «Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование:

50:33:0030597:5 (9100кв.м), 50:33:0030597:6 (25400кв.м)», а также что ограничение права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки»».

Исходя из изложенного, Заявитель в жалобе указывает, участок, являющийся предметом торгов, находится внутри другого участка, что предполагает оформление сервитута, что так же является существенным условием для Заявителя.

Таким образом, содержание опубликованного извещения не соответствует требованиям, установленным ст. 448 ГК РФ, поскольку не содержит достоверных сведений о предмете торгов и о существующих обременениях продаваемого имущества.

Указанная информация в нарушение статьи 495 ГК РФ при проведении торгов не заявлялась, что лишило Заявителя возможности принять обоснованное решение об участии в торгах и нарушило его права. Участвуя в торгах без предоставленной Заявителю необходимой и достоверной информации, Заявитель был введен в заблуждение относительно предмета сделки, в частности относительно характеристик участка и его обременений, являющихся существенным условием.

В соответствии с п.19 ст. 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия; сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

В размещенном на сайте организатором торгов и полученном от конкурсного управляющего договоре купли-продажи в нарушение указанного выше положения нет информации, указанной в выписке из ЕГРН:

- участок состоит из двух участков (единое землепользование).

- «Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 50:33:0030597:5 (9100кв.м), 50:33:0030597:6 (25400кв.м)».

- «Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки»».

Указанные выше нарушения, являются существенными и повлияли на результат торгов, а также могут привести к убыткам в виде потери задатка в случае отказа от подписания договора купли-продажи. Подписание же договора купли-продажи приведет к тому, что Заявитель получит не то, что он ожидал, участвуя в публичном предложении по лоту № 12, в связи с чем договор купли-продажи на настоящий момент и не подписан Заявителем.

При своевременном получении правоустанавливающих документов, Заявитель бы обладал необходимой и достоверной информацией о предмете торгов, что исключило бы его участие в торгах.

В соответствии с п. 1 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, однако в нарушение закона она не была предоставлена Заявителю организатором торгов.

К отношениям, связанным с оспариванием торгов по продаже имущества в ходе процедур банкротства, по аналогии закона подлежат применению статьи 448, 449 ГК РФ, которые

регулируют сходные отношения, связанные с организацией торгов и признанием их недействительными (пункт 2 статьи 6 ГК РФ).

Вместе с тем, как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2012 № 11237/12, организатор торгов в любом случае должен обеспечить их публичность и открытость по составу надлежащих участников, единые и понятные для участников требования к конкурсной документации, процедуре участия в торгах, а также максимально четкие критерии отбора победителя, обеспечивающие сопоставимость поданных участниками предложений, в том числе с учетом реальности их осуществления и эффективности.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил следующее.

30.09.2019 в адрес организатора торгов поступил запрос от Пайрель Р.А. о предоставлении правоустанавливающих документов по Лоту № 12 (Земельный участок, к.н. 50:33:0030597:20, пл. 34 500 кв.м, для размещения общественно-деловых и производственных зон, включая использование под застройку зданиями производственного, складского и административно-торгового назначения. Адрес: Московская обл., Ступинский р-н, городской округ Ступино, д. Аксинькино), а также предоставить GPS координаты участка для ознакомления с лотом, либо организовать ознакомление с Лотом.

01.10.2019 организатор торгов связался с Пайрель Р.А. и уточнил способ ознакомления участника с предметом торгов. Ему было предложено предоставить документы, в отношении имущества, а также GPS координаты участка, для самостоятельного ознакомления с имуществом. Дополнительно Пайрель Р.А. было предложено самостоятельно запросить выписку из ЕГРН в отношении лота № 12.

Также 01.10.2019 организатором торгов запрошена расширенная выписка из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:33:0030597:20 для предоставления полной информации участнику торгов.

Информация была запрошена по причине отсутствия информации у конкурсного управляющего Должника и непредставления Росреестром выписки из ЕГРН с описанием местоположения земельного участка.

11.10.2019 организатором торгов от ФГИС ЕГРН получена Выписка из ЕГРН с описанием местоположения земельного участка. В этот же день организатором торгов в адрес Пайрель Р.А. представлена вся запрашиваемая информация о предмете торгов.

Однако как установлено Комиссией Управления такая информация (актуальная выписка) была представлена в адрес заявителя уже после определения его победителем торгов.

В соответствии со ст. 110 ФЗ Закона о банкротстве, а также с учетом указаний, отраженных в Приказе Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 № 495, 15.10.2018 организатором торгов ООО «ЦАУ «ХОВЕЯ» на сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение о проведении торгов, в котором отображена информация о проводимых торгах, а именно: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Однако Комиссия Управления не может согласиться с достаточностью сведений, указанных Организатором торгов в ЕФРСБ об имуществе, поскольку, формируя сведения о земельном участке на дату публикации сообщения в ЕФРСБ Организатор торгов обязан обеспечить актуальность размещаемых им сведений, а также отразить иные сведения, которые могли бы повлиять на покупательский интерес к реализуемому имуществу.

Как усматривается из сообщения, размещенного в ЕФРСБ по лоту № 12 указаны следующие характеристики - Земельный участок, 50:33:0030597:20, 34 500 кв. м, Московская обл., Ступинский р-н, городской округ Ступино, д. Аксинькино, для размещения общественно-

деловых и производственных зон, включая использование под застройку зданиями производственного, складского и административно-торгового назначения.

В свою очередь, как усматривается из материалов дела тип разрешенного землепользования, указанный организатором торгов на дату проведения публичного предложения, не являлся актуальным, а сведения сформированы Организатором торгов на основании выписки от 06.06.2018 не являлись достаточными. В соответствии с новой выпиской от 10.10.2019 право на указанный земельный участок зарегистрировано с видом разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки», а также указаны сведения об обособленных участках, входящих в единое землепользование.

Организатор торгов настаивает, что все лица, заинтересованные в покупке земельного участка, могли и должны были с учетом должной осмотрительности, самостоятельно проверить основные характеристики реализуемого имущества, что, в свою очередь, Заявителем не было выполнено. Однако Комиссия не может согласиться с указанными доводами Организатора торгов, поскольку обязанность по формированию сведений о характеристиках объекта возложена статьей 110 Закона о банкротстве на Организатора торгов.

В свою очередь, невзирая на то, что законом не закреплен исчерпывающий перечень сведений, подлежащих опубликованию в сообщении при проведении торгов, Организатор торгов должен отразить все существенные условия реализуемого имущества, которые могут фактически подменить условия участия в торгах на стадии заключения договора и привести к нарушению прав заявителя, поскольку последний, подавая заявку, правомерно исходил из иного назначения земельного участка нежели это было отражено Организатором торгов.

Кроме того, право участника торгов запросить необходимую выписку из соответствующего реестра не снимает с Организатора торгов совершения аналогичных действий в целях формирования надлежащего достоверного и актуального сообщения, описывающего характеристики реализуемого имущества.

В противном случае, именно Организатор торгов должен претерпевать негативные последствия своего бездействия при формировании сообщения о проведении торгов, а не участники, учитывая, что заявитель обращался к Организатору торгов до подачи заявки с прошением о представлении ему документов на реализуемое имущество, что исключает вывод о недостаточной его личной осмотрительности.

В свою очередь, неполучение выписки из ЕГРНП со стороны заявителя также обусловлено тем, что заявитель принял участие в торгах на последних этапах проведения публичного предложения и ожидание выписки из реестра с учетом законодательных сроков, отведенных на ее получение, исключало бы возможность участия в торгах.

На основании изложенного, Комиссия Управления приняла решение о признании жалобы заявителя обоснованной.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Пайреля Р.А. на действия ООО «Центр антикризисного управления «ХОВЕЯ» обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов нарушение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его получения лицами, участвовавшими в деле.