РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 027/10/18.1-1524/2021

Резолютивная часть жалобы объявлена 24 ноября 2021 года.

Решение изготовлено в полном объеме 25 ноября 2021 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедур торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, в составе:

председателя
комиссии:
членов
комиссии:

в присутствии: - представителя заявителя;

в отсутствие: - Организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «РЕНТ» - Карлсон Е.Э., надлежащим образом извещенной о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу на действия конкурсного управляющего ООО «РЕНТ» - Карлсон Е.Э. при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 7468184 лот № 1 на сайте https://bankrot.fedresurs.ru и извещение № РАД-274901 на сайте https://lot-online.ru) и материалы дела № 027/10/18.1-1524/2021,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба на действия конкурсного управляющего ООО «РЕНТ» Карлсон Екатерины Эдуардовны (далее – Организатор торгов) при проведении публичного предложения по продаже имущества должника (сообщение № 7468184 лот № 1 на

сайте https://bankrot.fedresurs.ru и извещение № РАД-274901 на сайте https://lot-online.ru).

Как следует из жалобы, предметом торгов является: Офис, назначение: нежилое, количество этажей: 2 (подземных этажей - 1), общая площадь 562,50 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, д.7, кадастровый номер: 27:22:0030209:50.

Однако предлагаемый к продаже объект недвижимости, расположенный по данному адресу фактически отсутствует, на его месте расположено 4-х этажное здание, то есть по факту объект по ул. Пендрие, 7 в г. Комсомольске-на-Амуре является объектом незавершенного строительства, так как сведения о нем в ЕГРН отсутствуют. Данное несоответствие вводит в заблуждение потенциальных покупателей, а так же влияет на стоимость объекта недвижимости.

Рассмотрев все представленные Заявителем, Организатором торгов, документы, а также выслушав пояснения Заявителя, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

Организатором торгов 11 октября 2021 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ, https://bankrot.fedresurs.ru) опубликовано объявление о проведении Торгов (сообщение № 7468184 лот № 1 на сайте https://bankrot.fedresurs.ru и извещение № РАД-274901 на сайте https://lot-online.ru).

Одновременно на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом», расположенной в сети Интернет по адресу https://lot-online.ru (извещение № РАД-274901), Организатором торгов размещено извещение о проведении публичного предложения по продаже имущества должника ООО «РЕНТ».

Предметом аукциона является продажа следующего имущества должника:

Лот 1 в составе:

1.1. Офис, назначение: нежилое, количество этажей: 2 (подземных этажей -1), общая площадь 562,50 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, д.7, кадастровый номер: 27:22:0030209:50;

1.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,

разрешенное использование: с целью использования административно-управленческого объекта-нежилого здания офиса, общая площадь 3608 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, д.7, кадастровый номер: 27:22:0030209:45.

Дата и время начала подачи заявок: 20.10.2021.

Дата и время окончания подачи заявок: 02.08.2022.

Место проведения торгов – Российский аукционный дом.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 02.09.2019 по делу № А73-425/2019 ООО «Рент» признано несостоятельным, введена процедура конкурсное производство. Конкурсным управляющим ООО «Рент» утверждена Карлсон Екатерина Эдуардовна.

Начальная цена лота (далее НЦЛ) 40 799 125, 80 руб.

Данное имущество, согласно Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № КН-2-1н от 11.04.2016, является залоговым имуществом по выданному кредиту в банке ПАО «Дальневосточный банк».

В залог ООО «РЕНТ» передал Офис, назначение: нежилое, количество этажей: 2 (подземных этажей -1), общая площадь 562,50 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, д.7, кадастровый номер: 27:22:0030209:50; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: с целью использования административно-управленческого объекта-нежилого здания офиса, общая площадь 3608 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, д.7, кадастровый номер: 27:22:0030209:45.

2 этажа, общей площадью 562,5 кв.м. здания документально подтверждены Выпиской из ЕГРН № 90-16697119 от 30.03.2016, а также свидетельством о госрегистрации права № 27-АВ 627337 от 09.01.2013.

Фактически установлено улучшение здания, дополнительно пристроены 2 этажа, то есть на торги выставлен 4-этажный объект недвижимости .

Сведения как об объекте незавершенного строительства в ЕГРН, а также документы, необходимые для введения в эксплуатацию улучшенного объекта, отсутствуют.

При рассмотрении требований кредитора АО «Энергоремонт» о включении в реестр требований кредиторов ООО «РЕНТ», определением Арбитражного суда Хабаровского края от 24.09.2019 года по делу № А73-425/2019 назначена судебная экспертиза.

На разрешение экспертов Арбитражным судом ставились в том числе следующие вопросы:

- Определить объем и стоимость фактически выполненных АО «Энергоремонт» работ по договору подряда от 02.04.2012 года по объекту «нежилое здание, расположенное по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, 7».

- Определить рыночную стоимость объекта недвижимости «нежилое здание,
расположенное по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, 7» с учетом
проведенной реконструкции и с учетом прав на земельный участок на дату
проведения экспертизы.

По итогам судебной экспертизы, рыночная стоимость объекта исследования
«нежилое здание, расположенное по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, 7 с учетом проведенной реконструкции и с учетом прав на земельный участок на дату проведения экспертизы» определяется как сумма рыночных стоимостей составных частей объекта исследования и составляет 45 332 362 рублей (40 705 922 руб. + 4 626 440 руб.).

В соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», правом
установления начальной цены продажи и определения порядка продажи наделен
залоговый кредитор.

После получения судебной экспертизы, залоговый кредитор направил в адрес
конкурсного управляющего утвержденный порядок продажи имущества ООО «Рент».

12.05.2021 на сайте ЕФРСБ, сообщением № 66228892 в соответствии Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий разместил информацию о том, что залоговым кредитором АО «Дальневосточный банк» 11.05.2021 утверждено Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества ООО «РЕНТ», находящегося в залоге у АО «Дальневосточный банк».

Согласно п. 4 ст. 138 (абзац 3) ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

К числу лиц, участвующих в деле о банкротстве закон относит и учредителей (участников) общества.

Первые торги (публикация ЕФРСБ 6825915 от 21.06.2021) по начальной стоимости 45 332 362,00 руб. признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Повторные торги (публикация ЕФРСБ 7063294 от 28.07.2021) со снижением цены на 10% (40 799 125,80 руб.) признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Публичные торги, объявленные в соответствии с положением о торгах и сообщением ЕФРСБ 7468184 от 11.10.2021, в настоящее время приостановлены во исполнение требования УФАС по Хабаровскому краю от 15.11.2021г. – публикация ЕФРСБ от 7679346 от 16.11.2021.

В указанных выше публикациях о торгах в разделе «Дополнительная информация» размещены сведения о том, что стоимость определена на основании судебной экспертизы, приложена ссылка на Яндекс.Диск с указанной экспертизой и документами на реализуемый лот (834 листа).

В тоже время необходимо отметить следующее:

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Данная норма носит императивный характер и требует неукоснительного соблюдения. Пункт 10 статьи 110 ФЗ «О банкротстве» устанавливает жесткие требования к содержанию сообщения о проведении торгов, к тому, что в обязательном порядке должно включать в себя непосредственно сообщение о торгах, а не ссылки, перейдя по которым можно ознакомиться с той или иной информацией.

Целью публикации в порядке статьи 110 Закона о банкротстве является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

Сообщение о проведении торгов от 11.10.2021 № 7468184 содержит следующее описание реализуемого имущества должника:

Офис, назначение: нежилое, количество этажей: 2 (подземных этажей -1), общая площадь 562,50 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пендрие, д.7, кадастровый номер: 27:22:0030209:50.

Фактически же на момент проведения торгов и оценки реализуемого имущества здание реконструировано, является четырехэтажным (достроено 2 этажа) с пристройкой. Однако разрешительные документы на реконструкцию отсутствуют, в ЕГРН данное недвижимое имущество значится как двухэтажное.

Информация о существенном отличии фактических характеристик реализуемого имущества, выставленного на торги, от характеристик, содержащихся в правоустанавливающих документах, в нарушение пункта 10 статьи 110 ФЗ «О банкротстве» в сообщении № 7468154 отсутствуют.

Несмотря на то, что цена лота соответствует рыночной с учетом реконструкции (достройки 2 этажей, пристройки) и информация о проведенной экспертизе приложена к сообщениям о торгах (834 листа); в тоже время: отсутствие в сообщении о торгах № 7468184 информации:

- о несоответствии технической и иной документации фактическому виду здания,

- отсутствие информации об увеличении площади, этажности предмета торгов,

- о том, что реализуемый объект является объектом незавершенного строительства,

- что в реконструированном виде он не введен в эксплуатацию,

- отсутствие документов, позволяющих зарегистрировать улучшения объекта как неделимые,

свидетельствует о раскрытии неполной информации о реализуемом

имуществе в нарушение пункта 10 статьи 110 ФЗ «О банкротстве».

Таким образом, размещение организатором торгов в лице конкурсного управляющего Карлсон Е.Э. в сообщении № 7468184 неполной информации об объекте реализации, о возможных рисках при приобретении имущества, вводит в заблуждение потенциальных покупателей, и негативно влияет на правильность принятия решения о приобретении нежилого помещения.

Резюмируя изложенное, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов в настоящем случае не соответствуют требованиям пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, поскольку такое сообщение является ненадлежащим, что в свою очередь не позволяет потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

Данные нарушения могут существенно повлиять на результат торгов и послужить препятствием для реализации цели выставления имущества на публичную продажу – удовлетворения требований кредиторов собственника продаваемого объекта, тем самым нарушая их права.

В этой связи, Комиссия усматривает в действия Организатора торгов нарушение пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве и признает жалобу обоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия конкурсного управляющего ООО «РЕНТ» Карлсон Екатерины Эдуардовны (далее – Организатор торгов) при проведении публичного предложения по продаже имущества должника (сообщение № 7468184 лот № 1) обоснованной.

2. Выдать конкурсному управляющему Карлсон Е.Э. обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.