

Исх. № 04-04/4759 от 13.04.2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов <...> – <...> (доверенность №б/н от 07.04.2020г.), в присутствии представителя АО "Россельхозбанк" – <...> (доверенность №878 от 17.03.2017г.), в отсутствие заявителя <...>, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленного надлежащим образом, рассмотрев после перерыва жалобу заявителя <...> (вх. 3373/ж от 13.03.2020г.) на действия организатора торгов <...> при проведении торгов по продаже имущества должника <...>, сообщение о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> №4596325 от 17.01.2020г.,

У С Т А Н О В И Л А:

Объявление о проведении торгов №4596325 по продаже имущества должника <...> опубликовано на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> 17.01.2020г.

Предмет торгов:

- Лот №1. Земельный участок в Елабужском районе, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. кадастровый номер <...> :18:000000:118, начальная цена - 320 689,93 рублей;

- Лот №2. Земельный участок сельскохозяйственного назначения в Елабужском районе с/пос Костенеевское кадастровый номер <...> :18:130701:28, начальная цена - 4 653 207,00;

- Лот №3. Земельный участок сельскохозяйственного назначения в Елабужском районе СПК «Сентяк» кадастровый номер <...> :18:000000:112, начальная цена - 168 880,14 рублей;

- Лот №4. Земельный участок сельскохозяйственного назначения в Елабужском районе кадастровый номер <...> :18:000000:114, начальная цена - 4 019 562,93 рублей;

- Лот №5. Земельный участок сельскохозяйственного назначения в Елабужском муниципальном районе, земли ЗАО АФ Нива, кадастровый №16:18:000000:248, начальная цена - 1 164 877,30 рублей.

Вид торгов – публичное предложение.

Форма подачи предложения о цене: Открытая.

Место проведения: Центр дистанционных торгов.

Дата и время начала подачи заявок: 20.01.2020 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 02.03.2020 23:59.

Организатор торгов – арбитражный управляющий <...> (ИНН <...>, СНИЛС <...>).

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок проведения аукциона в электронной форме по продаже имущества должника регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Относительно доводов заявителя о том, что организатором торгов не опубликованы сведения о том, что лоты №1, №3 являются объектами единого землепользования.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.08.2016 г. по делу №А65-23235/2015 в отношении <...> (<...>) введена процедура реализации имущества гражданина сроком на четыре месяца. Финансовым управляющим утвержден <...> (ИНН <...>, Страх. св-во № <...>), член Союза «СОАУ «Альянс» (603000, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 69, к. 10; ИНН 5260111600, ОГРН 1025203032062).

Постановлением 11 Арбитражного апелляционного суда требование АО «Россельхозбанк» включено в реестр требований кредиторов Должника в размере 480 790 838, 66 рублей, из них: 476 671 921,37 рублей (454 497 038 рублей 48 копеек - сумма основного долга, 21 609 912 рублей 51 копейка - сумма начисленных

процентов, 594 970 рублей 38 копеек - сумма неуплаченных комиссий), из которых обеспеченное залогом 66 521 000 рублей, и 4 118 917 рублей 29 копеек неустойки, начисленной на основной долг и на проценты.

Конкурсным кредитором было утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника.

Предметом торгов, в том числе, были и земельные участки с кадастровыми №16:18:000000:118(Лот №1) и №16:18:000000:112 (Лот №3), по которым заявитель являлся участником торгов.

Согласно данным Выписки ЕГРН Земельный участок №16:18:000000:118 представляет собой объект единого землепользования с земельными участками с кадастровыми номерами: 16:18:040601:154, 16:18:040601:155, 16:18:040601:156, 16:18:040601:157, 16:18:040601:158, 16:18:040601:153, 16:18:040701:4.

Согласно данным Выписки ЕГРН Земельный участок №16:18:000000:112 представляет собой объект единого землепользования с земельными участками с кадастровыми номерами: 16:18:030401:110, 16:18:030401:111, 16:18:030401:112.

Частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Как установлено из анализа размещенного объявления о проведении торгов на ЕФРСБ, организатором торгов, в частности по лотам №1, №3, были указаны кадастровый номер и местонахождение реализуемых объектов.

Указанные сведения достаточны для идентификации реализуемых объектов, что также позволяет получить дополнительные сведения об объектах с ЕГРН.

Кроме того, до определения результатов, у участника торгов имелась возможность ознакомиться с реализуемым имуществом.

Исходя из представленных пояснений организатора торгов, от участника торгов, до момента, когда торги были признаны состоявшимися, не поступало ни одного запроса.

Таким образом, учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что действия организатора торгов в части отсутствия отражения сведений в объявлении о том, что реализуемые земельные участки являются объектами единого землепользования, не выходят за рамки требований положений законодательства о банкротстве, так как организатором были отражена достаточная информация, позволяющая идентифицировать реализуемые объекты недвижимости.

Кроме того, заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что реализация земельных участков в форме единого землепользования может негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника, нарушает права и законные интересы кредиторов должника.

Довод заявителя признан необоснованным.

Относительно доводов заявителя о том, что организатором торгов не были опубликованы сведения о том, что по лотам №1, №3 имеются ограничения в части наличия изъятия путем выкупа для нужд РФ объекта РТ, Елабужский р-н, СПК «Армалы», границ охранных зон линий электропередач.

При продаже предприятия оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу части 3 статьи 139 Закона о банкротстве 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. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

При подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве установлены обязательные условия договора купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов, а именно:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;

цена продажи предприятия;

порядок и срок передачи предприятия покупателю;

условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Согласно представленным Выпискам из ЕГРН установлено, что на земельный участок с кадастровым №16:18:000000:118 установлены следующие ограничения прав и обременения:

- вид: Ипотека, дата гос.регистрации: 30.10.2008, номер гос.регистрации: 16-16-26/017/2008-469, срок: с 30.10.2008 по 05.09.2020г., в пользу: АО «Россельхозбанк», основание гос.регистрации: договор об ипотеке (залоге);

- вид: прочие ограничения (обременения) изъятие путем выкупа для нужд РФ объекта: РТ, Елабужский р-н, СПК «Армалы», дата гос.регистрации: 19.09.2014г., номер гос.регистрации: 16-16-20/015/2014-599, срок: с 19.09.2014 на неопределенный срок, в пользу: РФ, основание гос.регистрации: распоряжение об изъятии путем выкупа земельных участков от 27.05.2014г.

На земельный участок с кадастровым №16:18:000000:112 установлены следующие ограничения прав и обременения:

- вид: Ипотека, дата гос.регистрации: 30.10.2008, номер гос.регистрации: 16-16-26/017/2008-469, срок: с 30.10.2008 по 05.09.2020г., в пользу: АО «Россельхозбанк», основание гос.регистрации: договор об ипотеке (залоге);

- ограничение, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, 16.18.2.130, Постановление Правительства от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

В ходе анализа объявления о проведении торгов в ЕФРСБ установлено, что организатором торгов были указаны сведения относительно того, что имущество находится в залоге АО "Россельхозбанк". Сведения относительно наличия иных обременений в объявлении отсутствовала.

Между тем, все сведения относительно имеющихся обременений по лотам №1, №3 в проектах договоров организатором торгов указана не была.

В связи с тем, что данная информация не содержится в договоре купли-продажи, потенциальные участники не могли знать о существующих обременениях.

Аналогичная позиция подтверждается судебной практикой и отражена в Решении Арбитражного суда РТ по делу № А65-3837/2019 от 18 июня 2019г., в Постановлении Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда РТ по делу № А65-3837/2019 от 17 февраля 2020 года.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что в действиях организатора торгов содержатся нарушения требований части 19 статьи 110 Закона о банкротстве.

Довод заявителя признан обоснованным в части не указания организатором торгов в проекте договора купли-продажи сведений об имеющихся обременениях земельных участков по лотам №1, №3.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. 3373/ж от 13.03.2020г.) на действия организатора торгов арбитражного управляющего - <...> при проведении торгов по продаже имущества должника <...>, сообщение о проведении торгов на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> №4596325 от 17.01.2020г. обоснованной в части не указания организатором торгов в проекте договора купли-продажи обязательных сведений, предусмотренных законодательством о банкротстве, а именно информации об обременении земельных участков по лотам №1, №3.

Признать организатора торгов – <...> нарушившим требования части 19 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Выдать организатору торгов – арбитражному управляющему <...> предписание об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)