

Уведомление о поступлении жалобы № 48 и назначении рассмотрения жалобы по существу

В адрес Забайкальского УФАС России 12 ноября 2019 года (вх.№ <..>) поступила жалоба Индивидуального предпринимателя <...> (далее – Заявитель) на действия «...» (далее – Организатор торгов) при проведении открытых торгов в форме публичного предложения на объект недвижимости-нежилое помещение (собственник <...>) общей площадью 122,40 кв.м. по адресу: <...>, кадастровый номер <...> :32: <...>:120, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Из содержания жалобы следует.

Предприниматель является участником торгов по банкротству, приобретая активы несостоятельных должников в собственных интересах и (или) на агентских условиях в интересах третьих лиц.

30.10.2019 организатором торгов в ЕФРСБ было размещено объявление о проведении торгов.

Предметом торгов является следующий лот: объект недвижимости - нежилое помещение (собственник <...>) общей площадью 122,40 кв.м. по адресу: <...>, кадастровый номер <...> :32: <...>:120.

Начальная цена указанного лота указана в размере 540.000 рублей.

Посредством переписки по электронной почте предпринимателем были получены уточняющие лот сведения, имеющие важное практическое значение, в частности, о том, что помещение расположено на земельном участке площадью 29 582 кв.м., имеющим ограждение (забор).

Из представленных организатором торгов документов в ответ на запрос следует, что земельный участок был получен должником в ноябре 2013 года посредством возмездной цессии по цене 1.000.000 рублей (имел место выкуп права аренды), участок находится в государственной собственности и был изначально предоставлен под капитальное строительство склада.

В 2016 году право аренды земельного участка должнику было продлено до 31.07.2019.

В договоре аренды в разделе «Расторжение Договора» чётко указано, что его расторжение возможно по соглашению сторон или в судебном порядке, при этом факт его расторжения связан с государственной регистрацией его прекращения в ЕГРН.

На сайте регистрирующего органа записи о прекращении договора аренды (обременения земельного участка) нет.

Между тем, в ЕФРСБ нет сведений о включении земельного участка (права аренды) в конкурсную массу должника, равно как и включения самого помещения, оценки права аренды земельного участка и помещения также в ЕФРСБ нет.

Согласно судебным актам по делу № А78-7751/2017 должник в 2015 году заказал технологическое присоединение застраиваемого земельного участка (электроустановку склада к электрическим сетям по цене 547.149 рублей), подключение произведено в 2016 году, а в 2017 году должник произвел расчет с сетевой компанией за выполненную работу.

Земельный кодекс предусматривает в числе основных принципов земельного законодательства принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а также принцип платного использования земли.

В электронной переписке организатор торгов заявил о том, что продается только помещение, относительно судьбы права аренды организатору торгов ничего неизвестно.

Однако продавать и покупать здание или помещение без земельного участка юридически и экономически является неправильно.

Заявитель считает, что такая практика проведения торгов нарушает Закон о банкротстве и существенным образом ущемляет экономические интересы не только кредиторов несостоятельного должника, но потенциальных участников торгов, в связи с чем, крайне недопустима.

Как показывает практика, участие в подобных торгах, которые могут быть оспорены заинтересованным лицом, влечет неоправданные финансовые риски.

Так, покупатель помещения будет признан победителем, с ним будет заключен договор купли-продажи, договор будет покупателем исполнен, в конкурсную массу несостоятельного должника поступят денежные средства, но при признании торгов недействительными вернуть денежные средства из конкурсной массы будет очень сложно, а некоторых случаях просто невозможно.

Допущенные финансовым управляющим должника нарушения являются существенными, напрямую влияют на возможность подачи заявки на участие в торгах, а также на ценообразование в рамках публичных торгов.

На основании вышеизложенного, Заявитель ПРОСИТ:

Провести тщательную проверку в отношении арбитражного управляющего <....> на предмет наличия признаков нарушения законодательства и принять действенные меры реагирования в пределах своей компетенции.

Рассмотрение жалобы назначено **на 20 ноября 2019 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах, приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.

Возражение на жалобу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1

Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Явку представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Одновременно напоминаем, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3, 4 и 7 настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации), за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч

рублей.

Председатель Комиссии

<....>