

Конкурсный управляющий

<...>

454081, г. Челябинск,

ул. Красная, 48, 4

visockaya62@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/01/18.1-280/2019

5 апреля 2019 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

Председатель
Комиссии: <...> – заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены
Комиссии: <...> – начальник отдела административного и судебного
производства Челябинского УФАС России;

<...>. – ведущий специалист-эксперт отдела административного и
судебного производства Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 3504 от 18.03.2019) на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Таганай»: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для жилищного строительства, площадь 1 170 кв.м. кадастровый номер <...> :12:1205003:55 (сообщение № 2875378), в присутствии <...>., в отсутствие конкурсного управляющего <...>, надлежащим образом извещенной о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) поступила жалоба <...>. на действия конкурсного управляющего <...>. при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Таганай»: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для жилищного строительства, площадь 1 170 кв.м. кадастровый номер <...> :12:1205003:55 (сообщение № 2875378) (далее – торги).

Согласно доводам жалобы <...>. подана заявка на участие в торгах. На стадии приема заявок на участие в торгах определением Арбитражного суда Челябинской области от 31.08.2019 по делу № А76-21161/2013 приняты обеспечительные меры в виде приостановления торгов. Определением Арбитражного суда Челябинской области от 14.02.2019 обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Челябинской области от 31.08.2019 по делу № А76-21161/2013 отменены. Вместе с тем, процедура торгов не возобновлена.

Также в жалобе указано, что в период приостановки проведения торгов конкурсным управляющим <...> изменен кадастровый номер предмета торгов – земельного участка с кадастровым номером 74:12:1205003:55. При этом в сообщении о проведении торгов отсутствует какая-либо информация об изменении кадастрового номера земельного участка.

Конкурсным управляющим <...>. представлены письменные пояснения (от 25.03.2019 № 29, от 01.04.2019 № 32), из содержания которых следует, что земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:55 входил в состав земельного участка 74:12:0000000:416. При проведении оценки имущества должника установлено, что сведения о границах земельных участков 74:12:0000000:416 и 74:12:0000000:417 невозможно установить ввиду отсутствия сведений о границах земельного участка, как ранее учтенного. Местоположение указано ориентировочно. После проведения кадастровых работ на вышеуказанные земельные участки были установлены границы. В соответствии с рекомендациями регистратора Управления Росреестра по Челябинской области были проведены работы по кадастровому делению земельного участка с кадастровым номером 74:12:0000000:416, в результате которого земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:55 прекратил свое существование и снят с кадастрового учета.

В связи с прекращением существования предмета торгов как объекта гражданских прав конкурсным управляющим было принято решение об отмене торгов.

Изучив материалы жалобы, заслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно статье 109 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) продажа предприятия должника является одной из мер по восстановлению платежеспособности должника.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Частью 8 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 27.05.2014 в рамках дела № А76-21161/2013 ООО «Таганай» признано несостоятельным (банкротом), открыта упрощенная процедура банкротства – конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Челябинской области утвержден конкурсный управляющий ООО «Таганай» - <...>, член Ассоциации Ведущих Арбитражных Управляющих «Достояние».

Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Таганай», находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России», утверждено начальником управления по работе с проблемными активами юридических лиц Челябинского отделения №8597 ПАО Сбербанк (далее – Положение).

Согласно Положению конкурсный управляющий - <...>. организует проведение торгов по продаже следующего имущества: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для жилищного строительства. Площадь 1 170 кв.м. Кадастровый номер <...> :12:1205003:55.

Сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона № 2875378 опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) 25.07.2018 и в газете «Коммерсантъ» 28.07.2018 объявление № 66030297247.

Дата начала подачи заявок – 30.07.2018.

Дата окончания подачи заявок – 01.09.2018.

Дата проведения торгов – 05.09.2018.

Торги проводились с привлечением электронной торговой площадки ООО «Фабрикант».

На участие в торгах поступило 2 заявки: <...>. Обе заявки допущены к участию в торгах.

27.08.2018 участники долевого строительства – кредиторы ООО «Таганай» обратились в Арбитражный суд Челябинской области в рамках дела о банкротстве с заявлением о признании за ними преимущественного права приобретения земельного участка с кадастровым номером 74:12:1205003:55 и о приостановлении проведения торгов до рассмотрения заявления по существу.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 31.08.2019 по делу № А76-21161/2013 приняты обеспечительные меры в виде приостановления торгов.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 14.02.2019 обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Челябинской области от 31.08.2019 по делу № А76-21161/2013 отменены.

Определение Арбитражного суда Челябинской области от 14.02.2019 по делу № А76-21161/2013 не обжаловалось и подлежало немедленному исполнению.

Таким образом, в день принятия определения Арбитражного суда Челябинской области от 14.02.2019 по делу № А76-21161/2013 конкурсному управляющему надлежало возобновить процедуру торгов и разместить соответствующее сообщение на ЕФРСБ.

С учетом того, что торги приостановлены за 5 дней до их проведения, датой проведения торгов следует считать 19.02.2019.

Между тем, конкурсным управляющим без возобновления процедуры торгов, после поступления уведомления из антимонопольного органа, 21.03.2019 опубликовано на ЕФРСБ сообщение о результатах торгов № 3592818, согласно

которому конкурсный управляющий <...> уведомляет о прекращении процедуры торгов в связи с тем, что земельный участок снят с кадастрового учета.

20.03.2019 на ЭТП ООО «Фабрикант» опубликован протокол заседания комиссии по проведению торговой процедура № 1480367-1, согласно которому торги признаны несостоявшимися по причине не поступления ни одного предложения.

Согласно части 4 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее, чем за тридцать дней до проведения конкурса. В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Действующее законодательство в сфере организации проведения торгов не запрещает организатору торгов отказаться от их проведения на любой стадии проведения торгов. Последствия, связанные с нарушением сроков, установленных частью 4 статьи 448 ГК РФ, выражены в обязанности возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Челябинского УФАС России установлено, что при размещении на ЕФРСБ сообщения о проведении торгов в качестве предмета торгов указан земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для жилищного строительства, площадь 1 170 кв.м, кадастровый номер <...> :12:1205003:55.

Земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:55 входил в состав земельного участка с кадастровым номером 74:12:0000000:416.

При проведении оценки имущества должника установлено, что сведения о границах земельных участков 74:12:0000000:416 и 74:12:0000000:417 невозможно установить в виду отсутствия сведений о границах земельного участка. Местоположение указано ориентировочно. После проведения кадастровых работ на вышеуказанные земельные участки были установлены границы.

В письме Челябинского отделения №8597 ПАО Сбербанк от 21.08.2018, адресованном Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, указано, что в ходе судебных разбирательств выявлена информация о наложении земельных участков с кадастровыми номерами 74:12:0000000:416 и 74:12:0000000:417, в связи с чем, требуется исправление кадастровой ошибки.

Как следует из письма Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области от 29.03.2019 № 7256/19, по сведениям Единого государственного реестра недвижимости

обособленный земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:55 площадью 953 кв.м. не является самостоятельным объектом недвижимости, а входит в состав единого землепользования с кадастровым номером 74:12:0000000:416.

Земельный участок с кадастровым номером 74:12:0000000:416 был преобразован на основании заявления ООО «Таганай» от 06.07.2018 № 74-0-1-195/3736/2018-293 и межевого плана, подготовленного в связи с образованием четырех земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:12:0000000:416. Земельным участкам были присвоены кадастровые номера 74:12:1209012:315 площадью 475 кв.м., 74:12:1209012:316 площадью 343 кв.м., 74:12:1205003:1453 площадью 954 кв.м., 74:12:0000000:4242 площадью 2754 кв.м. Право собственности ООО «Таганай» на вышеуказанные земельные участки было зарегистрировано 19.10.2018.

Исходному земельному участку с кадастровым номером 74:12:0000000:416 (в том числе обособленному земельному участку с кадастровым номером 74:12:1205003:55, входящему в состав данного единого землепользования) статус «Архивный» присвоен 29.10.2018.

Последующий земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:1453 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:12:0000000:416. Местоположение границ данного земельного участка соответствует местоположению границ обособленного земельного участка с кадастровым номером 74:12:1205003:55, входившего в состав исходного земельного участка с кадастровым номером 74:12:0000000:416.

Таким образом, кадастровый номер <...> :12:1205003:1453 был присвоен 19.10.2018 земельному участку, образованному путем раздела единого землепользования с кадастровым номером 74:12:0000000:416.

Согласно части 2 статьи 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закона о регистрации).

В соответствии с часть 3 статьи 41 Закона о регистрации снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Таким образом, на дату вынесения Арбитражным судом Челябинской области определения от 14.02.2019 по делу № А76-21161/2013 земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:55 прекратил свое существование как объект права собственности, то есть отсутствовал предмет торгов.

В свою очередь, факт того, что местоположение границ вновь образованного

земельного участка с кадастровым номером 74:12:1205003:1453 соответствует местоположению границ обособленного земельного участка с кадастровым номером 74:12:1205003:55, не позволяет отождествлять данные земельные участки как один объект права собственности.

Более того, согласно данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:55 имел площадь 953 кв.м, в то время как земельный участок с кадастровым номером 74:12:1205003:1453 имеет площадь 954 кв.м.

В связи с чем, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу, что отменяя торги, конкурсный управляющий действовала исключительно в интересах должника и его кредиторов, с целью предотвращения реализации несуществующего имущества.

Вместе с тем, конкурсный управляющий <...>. нарушила сроки размещения информации о прекращении процедуры торгов, предусмотренные частью 4 статьи 448 ГК РФ.

Более того, согласно части 17 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися в случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник.

Указание в протоколе заседания комиссии по проведению торговой процедура от 20.03.2019 № 1480367-1 информации о признании торгов несостоявшимися по причине не поступления ни одного предложения противоречит требованиям части 17 статьи 110 Закона о банкротстве и фактическим обстоятельствам, сложившимся при проведении процедуры торгов, поскольку отсутствие ценовых предложений является следствием непринятия организатором торгов действий по возобновлению торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>. на действия конкурсного управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества должника ООО «Таганай» (сообщение № 2875378) обоснованной в части не возобновления процедуры торгов во исполнение определения Арбитражного суда Челябинской области от 14.02.2019 по делу № А76-21161/2013.

2. Признать в действиях организатора торгов - конкурсного управляющего <...>. нарушение части 4 статьи 448 ГК РФ, части 17 статьи 110 Закона о банкротстве.

3. Предписание не выдавать.

4. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях.

1. Председатель Комиссии
- 2.

3. Члены Комиссии

4.

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