РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1136/2019

13 июня 2019 года г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И.Е. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Торг-Трест» (далее – ООО «Торг-Трест») на действия организатора торгов Общества с ограниченной ответственностью «Региональная служба взысканий» (далее - ООО «РСВ») при проведении публичных торгов,

в отсутствие представителей заявителя – ООО «Торг-Трест», надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

в присутствии:

«…»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России области поступила жалоба ООО «Торг-Трест» на действия организатора торгов ООО «РСВ» при проведении публичных торгов.

Заявитель сообщает следующее.

25.05.2019 года ООО «РСВ» как организатором торгов было размещены нижеуказанные сообщения о проведении публичных торгов:

Дата торгов: 10.07.2019 года.

Номер сообщения на сайте ЕФРСБ: 3761473.

Дата сообщения на сайте ЕФРСБ: 24.05.2019 года.

Сайт:https://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=28E47A46C32F54DAB584E5839C280453).

Номер объявления в газете Коммерсантъ: 54030489878.

Дата публикации: 25.05.2019 года.

Сайт: https://bankruptcy.kommersant.ru/search/poisk_soobshcheniya_o_bankrotstve/a7d41e12e3bd641772fb96922e9d70c8/

Сайт электронной площадки: https://www.m-ets.ru/generalView?id=158426069

Информация о торгах: ООО «Дебакс» (идентификационный номер <...> -ОАОФ)

Заявитель является заинтересованным лицом данных торгов. При организации проведения указанных торгов допущены следующие нарушения правил, установленные Гражданский кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве):

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве и пункту 3.4 Порядка (приложение № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития от 15.02.2010 года № 54, к заявке организатора торгов на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке и проект договора купли-продажи имущества (предприятия) должника. Эти документы также публикуются на сайте электронной площадки вместе с материалами, содержащими информацию о соответствующих торгах.

На сайте электронной площадки и на сайте ЕФРСБ размещен проект договора.

Согласно:

- пункту 1.4. данного договора: «В силу пункта 3 статьи 52 ГК РФ одновременно с передачей права собственности на объект Продавец передает Покупателю право аренды земельного участка под ним».

- пункт 3.3. данного договора: «Обязательство Продавца передать объект и земельный участок Покупателю считается исполненным после передачи имущества Покупателю и подписания Сторонами акта приема-передачи».

При этом, право аренды земельного участка Должнику - ООО «Дебакс» не принадлежит и Продавец не сможет передать земельный участок Покупателю.

Данный факт подтверждается соглашением от 16.12.2015 года, в котором сказано, что арендатором данного земельного участка является Багова Т.В. , а собственником Мэрия г. Калининграда.

Таким образом, в проекте договора купли-продажи указаны не достоверные сведения.

Следовательно, организатор торгов предоставил неверную информацию о предмете торгов, а наличие недостоверных сведений в общедоступном проекте договора купли-продажи, влияют на права и обязанности участников торгов.

Более того, возможное исключение в дальнейшем этих сведений из договора купли-продажи на стадии его заключения влияет на права и обязанности добросовестного участника торгов, ставшего победителем, поскольку влечет для него неблагоприятные последствия в виде обязанности заключить договор купли-продажи на условиях, ранее ему неизвестных, либо в силу части 16 статьи 110 Закона о банкротстве утратить внесенный задаток в результате отказа от заключения договора купли продажи.

Кроме того, порядок проведения открытых торгов регламентируется Законом о

банкротстве, Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 года № 495.

В соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

-опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

-принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;

-заключает с заявителями договоры о задатке;

-определяет участников торгов;

-осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

-определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Согласно пункту 10 статьи 110 указанного закона 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.

Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 устанавливает правила проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, правила взаимодействия организаторов открытых торгов, операторов электронных площадок, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в открытых торгах, участников открытых торгов в процессе их организации и проведения.

Согласно пункту 3.2 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника подписывается квалифицированной электронной подписью организатора торгов и размещается оператором электронной площадки на электронной площадке в открытом доступе в соответствии с подпунктом "б" пункта 8.1 настоящего Порядка.

При этом согласно п.3.3 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронное сообщение о продаже, проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника и договор о задатке не могут быть изменены, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, действия по опубликованию сообщения о проведении торгов и

проекта договора олицетворяют собой стадию подготовки организации торгов.

В соответствии с пунктом 16 статьи 110 Закона о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и внешнему управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола внешний управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

Исходя из содержания указанных положений, организатор торгов направляет победителю предложение заключить договор купли-продажи предприятия с приложением проекта данного договора, который был размещен на сайте электронной площадки вместе с сообщением о проведении торгов.

Согласно статье 426 ГК РФ публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится.

Договор, размещаемый в извещении о проведении торгов, является публичной офертой (статья 437 ГК РФ).

При этом из анализа статьи 110 Закона о банкротстве следует, что заключение договора купли-продажи имущества должника на условиях, отличающихся от условий проекта договора, опубликованного конкурсным управляющим на электронной площадке, не допускается, так как противоречит Порядку проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495. (Подтверждается данная позиция Постановлением АС Кассационной инстанции дело № А43-14052/2015 от 15.07.2016 года).

Следовательно, организатор торгов нарушил закон о банкротстве и Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 при проведении торгов.

Таким образом, организатор торгов, опубликовав проект договора купли-продажи, который содержит недостоверные сведения, сузил круг потенциальных покупателей имущества Должника.

ООО «РСВ» в своих возражениях сообщило следующее.

Положением, утвержденным АО «БКС Банк», разработан порядок, сроки и условия продажи недвижимого имущества ООО «Дебакс», находящегося в залоге у Банка.

Согласно указанному положению организатором торгов по продаже предмета залога АО «БКС Банк» является ООО «РСВ».

ООО «РСВ» организованы электронные торги № 39275-ОАОФ в соответствии с утвержденным Положением.

Предметом электронных торгов № 39275-ОАОФ, проводимых на ЭТП МЭТС, являются нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Калининград, Московский проспект, 50:

- Нежилое помещение площадью 429,3 кв. м, этаж 1, 2, литер I из литера А.

- Нежилое помещение площадью 292.6 кв.м, этаж 1, литера III из литера А.

- Нежилое помещение площадью 259.9 кв.м, этаж 1, литера IV из литера А.

- Нежилое помещение площадью 225.4 кв.м, этаж 3, литера V из литера А.

- Нежилое помещение площадью 308.2 кв.м, этаж 3, литера VI из литера А.

- Нежилое помещение площадью 78.9 кв.м, этаж мансарда, литера VII из литера А.

- Нежилое помещение площадью 39.3 кв.м, этаж мансарда, литера VIII из литера А.

Перечисленные нежилые помещения расположены на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132327:0007, который находится у ООО «Дебакс» в аренде на основании договора № 009356 от 25.06.2008 года.

В выписке из ЕГРН от 16.10.2018, полученной на правообладателя ООО «Дебакс» (далее - должник), предоставленной конкурсным управляющим, не зарегистрировано прекращение права аренды должника по договору № 009356 от 25.06.2008 года.

Более того, передача права аренды на земельный участок отдельно от передачи прав на нежилые помещения невозможно в виду прямого запрета законом.

В пункте 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11 даны разъяснения, что согласно пункту 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

В пункте 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11 указано, что при рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее.

Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования

земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

АО «БКС Банк» в своих возражениях сообщило следующее.

В производстве арбитражного суда Калининградской области находится дело о банкротстве ООО «Дебакс» (А21-7290/2015).

АО «БКС Банк» (далее - Банк) является залоговым кредитором ООО «Дебакс», что подтверждается Постановлением 13 ААС от 22.03.2017 года.

Требования Банка обеспечены залогом недвижимого имущества ООО «Дебакс» - нежилые помещения, расположенные по адресу г. Калининград, Московский пр., 50:

- площадью 430 кв.м; кад. номер <...> -39-01/172/2009-425;

- площадью 357,5 кв.м; кад. номер <...> -39-01/172/2009-423;

- площадью 429,3 кв.м; кад. номер <...> -39-01/172/2009-422;

- площадью 78,9 кв.м; кад. номер <...> -39-01/172/2009-428;

- площадью 83,1 кв.м; кад. номер <...> -39-01/172/2009-427;

- площадью 280,3 кв.м; кад. номер <...> -39-01/172/2009-424;

- площадью 342,8 кв.м; кад. номер <...> -39-01/172/2009-426.

На основании статьи 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Банком подготовлено и утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Дебакс», находящегося в залоге у АО «БКС Банк» (далее по тексту Положение о торгах).

В положении о торгах Банк указал организатором торгов ООО «РСВ».

11.06.2019 года Банку стало известно о приостановлении торгов по продаже предмета залога, назначенных на 10.07.2019 в виду поступившей жалобы в Новосибирское УФАС России.

Ознакомившись с доводами жалобами на действия организатора торгов Банк считает, что поданной жалобой затронуты его права как залогодержателя и просит Новосибирское УФАС России учесть письменную позицию при рассмотрении жалобы ООО «ТоргТрест».

В реестр требований кредиторов ООО «Дебакс» помимо Банка включены требования ООО «ТоргТрест», ООО «Элит-Торг», АО КБ «Энерготрансбанк».

Кредиторы ООО «ТоргТрест», ООО «Элит-Торг» являются заинтересованными лицами в отношении конечного бенефициара ООО «Дебакс» - Денисова Юрия Владимировича. Изложенное подтверждается Определением Арбитражного суда Калининградской области от 03.04.2019 года, оставленным без изменения

Постановлением 13ААС от 11.06.2019 года.

Кредиторы ООО «ТоргТрест» и ООО «Элит-Торг», действуя в интересах конечного бенефициара должника Денисова Ю.В. предпринимают все меры для затягивания процедуры реализации предмета залога (единственного имущества ООО «Дебакс»). Подтверждением данной позиции являются действия указанных кредиторов, так для недопущения организации торгов по продаже предмета залога ООО «ТоргТрест» и ООО «Элит-Торг» намерено подали заявление в суд об оспаривании Положения о торгах, утвержденного Банком. Заявление также намерено было подано с нарушением норм АПК РФ, в виду чего суд заявление оставил без движения. ООО «ТоргТрест» и ООО «Элит-Торг» максимально длительный срок не устраняли обстоятельства, послужившие оставлению заявления без движения. После того как судом было отказано в удовлетворении заявления ООО «ТоргТрест» и ООО «Элит-Торг», последние подали апелляционную жалобу и снова с нарушением требований АПК РФ, в виду чего апелляционная жалоба была оставлена без движения, а затем и без удовлетворения. В результате недобросовестного поведения кредиторов ООО «ТоргТрест» и ООО «Элит-Торг» конкурсный управляющий не мог приступить к организации торгов (путем заключения договора с организатором торгов) на протяжении полугода.

Недобросовестно и более того неправомерно и поведение конечного бенефициара ООО «Дебакс», а по совместительству и его бывшего руководителя Денисова Ю.В., который намерено для недопущения реализации предмета залога заключал ничтожные сделки.

Как стало известно Банку (в июне 2019 года) Денисов Ю.В., как руководитель ООО «Дебакс» уступил право аренды земельного участка, на котором расположены нежилые помещения, являющиеся предметом залога своей матери Денисовой Н.А., а последняя Баговой Т.В. (данные лица неоднократно участвовали в выводе имущества должников, подконтрольных Денисову Ю.В. в преддверии банкротства). Данная сделка является ничтожной и ничтожна с момента ее совершения. Согласно статье 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Уступка прав аренды земельного участка, на котором расположены нежилые помещения, являющиеся предметом залога, ничтожна в силу разъяснений содержащихся в Постановлении Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11, согласно которых не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости.

Поскольку на нежилые помещения наложено обременение в пользу Банка на основании договоров ипотеки, продать третьим лицам нежилые помещения ООО «Дебакс» без согласия залогодержателя не мог, следовательно нежилые помещения до сих пор являются собственностью должника, что подтверждается выписками из ЕГРН. Таким образом, очевидно, что уступка прав аренды земельного участка, на котором расположен предмет залога, совершена для затягивания процедуры реализации предмета залога. Однако конечным бенефициаром Денисовым Ю.В. не учтена правоприменительная практика и законодательство РФ согласно которого покупатель здания, строения с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением независимо от того, оформлен

ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка (пункт 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11).

Исходя из изложенного, следует, что ничтожные сделки, совершенные должником не препятствуют продаже нежилых помещений, являющихся предметом залога, а в действиях ООО «РСВ» отсутствуют нарушения законодательства РФ при организации торгов, т.к. последнее руководствовалось информацией и документами, полученными от конкурсного управляющего ООО «Дебакс».

В ходе конкурсного производства управляющим ООО «Дебакс» была получена выписка из ЕГРН на правообладателя ООО «Дебакс», именно в такой выписке из ЕГРН содержится полная информация о зарегистрированных правах и прекращении прав.

В выписке из ЕГРН на правообладателя от 16.10.2018 отсутствует запись о прекращении арендных правоотношений ООО «Дебакс», следовательно, организатор торгов правомерно указал в проекте договора купли-продажи, что должник обладает правами на земельный участок.

В данном случае незаконными действиями являются действия бывшего руководителя должника, который в соответствии с п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему. Действия же Денисова Ю.В. направлены на сокрытие информации, который при помощи подконтрольных лиц (ООО «ТоргТрест» и ООО «Элит-Торг») предпринимает все меры для затягивания процедуры реализации предмета залога.

На основании вышеизложенного Банк просит в удовлетворении жалобы ООО «ТоргТрест» отказать, разрешить ООО «РСВ» возобновить электронные торги по продаже предмета залога БКС Банк.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

24.05.2019 года организатор торгов ООО «РСВ» на сайте bankrot.fedresurs.ru опубликовал Объявление о проведении торгов № 3761473 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества ООО «Дебакс»

Продаже подлежит следующее имущество должника, обремененное залогом АО «БКС Банк»:

Лот № 1: нежилое помещение с кад.номером 39:15:132327:1474, площадью 430 кв.м, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский пр., 50, начальная цена 23 540 000 рублей.

Лот № 2: нежилое помещение с кад.номером 39:15:132327:1470, площадью 357,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский пр., 50, начальная цена 19 360 000 рублей.

Лот № 3: нежилое помещение с кад.номером 39:15:132327:1471, площадью 429,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский пр., 50, начальная цена 23 540 000 рублей.

Лот № 4: нежилое помещение с кад.номером 39:15:132327:1476, площадью 78,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский пр., 50, начальная цена 4 730 000 рублей.

Лот №5: нежилое помещение с кад.номером 39:15:132327:1475, площадью 83,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский пр., 50, начальная цена 4 730 000 рублей.

Лот №6: нежилое помещение с кад.номером 39:15:132327:1469, площадью 280,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский пр., 50, начальная цена 15 290 000 рублей.

Лот №7: нежилое помещение с кад.номером 39:15:132327:1473, площадью 342,8 кв.м, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский пр., 50, начальная цена 18 810 000 рублей.

Указанные нежилые помещения расположены на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132327:0007, который находится у ООО «Дебакс» в аренде на основании договора № 009356 от 25.06.2008 года.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 16.10.2018 года, полученной на ООО «Дебакс», не зарегистрировано прекращение права аренды должника по договору № 009356 от 25.06.2008 года.

Кроме того, не находит подтверждения довод заявителя о том, что в случае прекращения права аренды должника на земельный участок продавец не сможет передать данный земельный участок покупателю.

В пункте 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11 даны разъяснения, что согласно пункту 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

В пункте 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 года № 11 указано, что при рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее.

Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке,

принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, доводы заявителя не нашли подтверждения.

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено нарушений организации и проведения торгов в действиях организатора торгов ООО «РСВ» при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества ООО «Дебакс».

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Торг-Трест» на действия организатора торгов ООО «РСВ» при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества ООО «Дебакс» необоснованной.

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