

Решение №048/10/18.1-89/2024

<...>

<...>

Резолютивная часть решения оглашена 14.02.2024.

Решение в полном объеме изготовлено 16.02.2024.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Липецкой области по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее – Комиссия; Комиссия Липецкого УФАС России), в составе:

заместитель председателя комиссии: <...>

члены Комиссии: <...>, <...>

при участии представителя конкурсного управляющего ООО «Липецк-Инвест» <...> – <...> (доверенность от 06.02.2024)

Заявителя — <...>

рассмотрев жалобу <...> (вх. №887-ИП/24 от 05.02.2024 г.; далее - Заявитель) на действия Организатора торгов при проведении торгов по банкротству в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене на право покупки культурно-развлекательного центра с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, площадью <...>, административногостиничного центра с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, общей площадью <...>, земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, площадью <...> (реестровый номер <...>).

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Липецкого УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия конкурсного управляющего ООО «Липецк-Инвест» <...> при проведении торгов по банкротству.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Заявитель указал, что документация о торгах не указывает достоверные характеристики лотов, что может ввести в заблуждение потенциальных участников торгов. Так, при ознакомлении с документацией по лотам (26.01.2024 г.) ему не были представлены документы-основания по арестам на имущество должника, указанное в лоте, договор об ипотеке, отчёт об оценочной стоимости продаваемого имущества, информация о перепланировке внутренних помещений, о судебных спорах по торгуемому имуществу, о порче/отсутствии имущества, указанного в объявлении о торгах. В процессе ознакомления с документацией выяснилось, что культурно-развлекательный центр находится в аренде, однако договор аренды и контактные данные арендатора для ознакомления с имуществом по месту его нахождения представлены не были. При этом, в соответствии с нормами ГК РФ, договор аренды не подлежит расторжению при смене собственника, в связи с чем содержание вышеуказанного документа имеет ключевое значение для участника торгов. При выезде для ознакомления с имуществом со стороны представителя конкурсного управляющего не был представлен доступ как на территорию, где находятся объекты, так и к внутреннему осмотру помещений. Кроме того, в объявлении о проведении торгов содержатся недостоверные сведения - при ознакомлении с документами Организатор торгов не уведомил потенциального покупателя о пожаре на земельном участке с кадастровым номером 48:16:0000000:281, в результате которого была повреждена кровля и внутренняя отделка здания.

Организатор торгов не согласен с жалобой, представил письменные возражения.

Организатор торгов в сообщении о продаже имущества определён порядок ознакомления с имуществом в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, при этом, в сообщении о проведении торгов так же содержатся адреса местонахождения имущества.

В адрес конкурсного управляющего ООО «Липецк-Инвест» поступил запрос <...> об

ознакомлении с документами по лоту.

Организатор торгов пояснил, что 26 января 2024 г. представитель конкурсного управляющего ознакомил заявителя со всей документацией, относящейся к выставленному на торги имуществу, о чём в Листе ознакомления <...> собственноручно сделал запись. При этом, Заявителем не были указаны какие-либо возражения или замечания в Листе ознакомления по порядку ознакомления и по объёму документов, представленных представителем конкурсного управляющего.

Так же Организатор торгов сообщил, что во время ознакомления Заявителя с документацией, он устно пояснил, что согласно действующему законодательству о несостоятельности (банкротстве) и сложившейся правоприменительной практике при реализации имущества на торгах в рамках дела о банкротстве организации происходит прекращение прав третьих лиц на данное имущество и покупатель получает вещь свободной от каких-либо правопритязаний.

Кроме того, Организатор торгов пояснил, что доступ к Единому недвижимому комплексу (предмету торгов) является открытым, и Заявитель имеет возможность самостоятельно ознакомиться с фактическим состоянием предмета торгов.

Организатор торгов сообщил, что после ознакомления Заявителя с документацией какие-либо иные запросы в адрес Организатора торгов от Заявителя не поступали.

Также конкурсный управляющий обнаружил допущенные судом опечатки в тексте Определения Арбитражного суда Липецкой области от 29 декабря 2023 года по делу №А36-9876/2016 в части указания кадастровых номеров и площадей объектов, подлежащих реализации, о чём направил соответствующие требования в Арбитражный суд Липецкой области. Помимо направления заявления, конкурсным управляющим было опубликовано сообщение ЕФРСБ №13561498 (от 01.02.2024 г.) и сообщение ЕФРСБ №13520776 (от 28.01.2024), в тексте которых так же размещено уведомление о произошедшем 06.01.2024 на земельном участке с кадастровым номером 48:160000000:281 пожаре. Аналогичные объяснения так же были опубликованы в газете «Коммерсантъ» (№77035769738 от 03.02.2024).

Кроме того, Организатор торгов отметил, что Арбитражный суд Липецкой области в тексте определения от 25.01.2024 г. по делу №А36-9876/2016 указал, что участники торгов вправе до приобретения имущества осмотреть его, кроме того, информация об изменении состава имущества, которое было оценено, может быть доведена конкурсным управляющим до участников торгов посредством размещения дополнительного сообщения.

По мнению Организатора торгов, в объявлениях о проведении торгов содержатся достоверные сведения о реализуемом имуществе. При опубликовании объявлений и указании характеристик объектов, выставляемых на торги, организатор торгов руководствовался судебными актами.

Так же Организатор торгов в настоящем заседании пояснил, что строение, повреждённое в результате пожара не было официально зарегистрировано и не являлось предметом торгов.

Кроме того, Организатор торгов пояснил, что в дополнение к проведённому 26.01.2024 г. ознакомлению он направил в адрес Заявителя посредством электронной почты иные дополнительные документы и сведения для принятия им решения об участии в торгах по Лоту №1 (в том числе сведения о договоре аренды).

Комиссия, заслушав позицию сторон, проанализировав материалы, представленные на заседании Комиссии, приходит к решению о признании жалобы необоснованной на основании следующих фактических обстоятельств дела.

Решением АС Липецкой области от 06.06.2017 г. (резолютивная часть) по делу № А36-9876/2016 ООО «Липецк-Инвест» (Липецкая область, г. Усмань, ул. Котова, 32, ОГРН: 1114823011302, ИНН: 4825084908) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением АС Липецкой области по делу № А36-9876/16 от 06.06.2017 г. (резолютивная часть) конкурсным управляющим ООО «Липецк-Инвест» утверждена <...> из числа членов Ассоциации Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие».

03 сентября 2021 г. Арбитражный суд Липецкой области по делу № А36-9876/2016 определил утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Липецк-Инвест» и признал правомерным привлечение конкурсным управляющим организатора торгов ООО «Межрегионконсалт» при реализации указанного в Положении имущества.

Определением Арбитражного суда Липецкой области по делу № А36-9876/2016 от 06 июня 2022 г. были внесены изменения в п.3.1.2 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Липецк-Инвест» и определено в качестве организатора торгов ООО «Капитал» (ИНН 6820022108), аккредитованное при СРО ассоциация Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие», членом которого являлась конкурсный управляющий ООО «Липецк-Инвест» <...>

29 сентября 2023 г. Арбитражный суд Липецкой области определил признать незаконным бездействие конкурсного управляющего ООО «Липецк-Инвест» <...>, выразившееся в том числе в длительном непринятии мер по реализации недвижимого имущества ООО «Липецк-Инвест», непринятии мер по расторжению договора аренды от 10.04.2017, заключенному между ООО «Никольский» и ООО «Липецк-Инвест»; а также определил отстранить арбитражного управляющего <...> от исполнения ООО «Липецк-Инвест».

Определением АС Липецкой области по делу № А36-9876/16 от 10.11.2023 г. конкурсным управляющим ООО «Липецк-Инвест» утвержден <...>, член НПС СОПАУ «Альянс управляющих» (ОГРН 1032307154285, ИНН 2312102570, адрес: 350059, г. Краснодар, ул. Северная, дом 309).

29 декабря 2023 г. (рез. часть от 19 декабря 2023 г.) Арбитражный суд Липецкой области по делу № А36-9876/16 определил внести изменение в Положение о

порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Липецк-Инвест» в части возложения функций организатора торгов на конкурсного управляющего <...>

Судебные акты об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Липецк-Инвест», определения суда о внесении изменений в Положение не обжаловались участниками дела и подлежат немедленному исполнению.

30 декабря 2023 г. конкурсный управляющий ООО «Липецк-Инвест» опубликовал сообщение в ЕФРСБ, в газете «Коммерсантъ» о продаже имущества ООО «Липецк-Инвест» посредством открытых торгов (прием заявок для участия в торгах осуществляется по 13 февраля 2024 г.).

13 февраля 2024 г. завершился прием заявок для участия в торгах по продаже имущества ООО «Липецк-Инвест».

Согласно Протоколу № 130787-МЭТС/1 Об определении участников торгов с открытой формой представления предложений о цене в форме открытого аукциона по продаже имущества ООО «Липецк-Инвест» от 14 февраля 2024 г., для участия в торгах была подана одна заявка (поступившая от Заявителя). Вместе с тем заявитель не был допущен к участию в торгах вследствие того, что задаток не поступил на счет, указанный в сообщении о проведении торгов.

В соответствии с Решением № 130787-МЭТС/1 от 14 февраля 2024 г., торги признаны несостоявшимися ввиду того, что на участие в торгах не допущено ни одного участника, о чем конкурсный управляющий опубликовал сообщение ЕФРСБ № 13663855 от 14.02.2024 года.

Заявителем в материалы жалобы не представлено доказательств, безусловно свидетельствующих о невозможности ознакомления с имуществом должника в полном объеме, а также с имеющимися в отношении указанного имущества правоустанавливающими документами.

Следовательно, препятствия для подачи заявителем заявки на участие в торгах, отсутствовали, что подтверждается в том числе фактом подачи такой заявки.

Комиссия отмечает, что порядок ознакомления с имуществом должника в сообщении о его продаже определен организатором торгов в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве и обеспечивает равный доступ к такому ознакомлению, в связи с чем довод заявителя о невозможности ознакомления с реализуемым имуществом должника является необоснованным.

В отношении довода о размещении в извещении о торгах недостоверной информации о реализуемом имуществе должника Комиссия Липецкого УФАС России отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника может быть обжаловано.

На основании изложенного, а также с учетом результативности проведенных торгов, Комиссия приняла решение признать жалобу заявителя необоснованной.

Руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Липецкого УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...>. на действия Организатора торгов при проведении торгов по банкротству в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене на право покупки культурно-развлекательного центра с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, площадью <...>, административногостиничного центра с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, общей площадью <...>, земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенный по адресу: <...>, площадью <...> (реестровый номер <...>) необоснованной.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

2024-1198