

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1668/2023

28 августа 2023 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:

<...>

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя Полякова <...> (далее – ИП Поляков А.А., вх. № 14842-ЭП/23 от 17.08.2023 г., № 14853-ЭП/23 от 17.08.2023 г.) на действия финансового управляющего <...> (<...>) при проведении торгов по продаже имущества <...> посредством открытого по составу участников публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на портале «Российского аукционного дома» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 12081178 от 31.07.2023, Лот № 1),

<...>

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области из Томского УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя Полякова Артема Анатольевича (далее – ИП Поляков А.А., вх. № 14842-ЭП/23 от 17.08.2023 г., № 14853-ЭП/23 от 17.08.2023 г.) на действия финансового управляющего <...> (<...>) при проведении торгов по продаже имущества <...> посредством открытого по составу участников публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на портале «Российского аукционного дома» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 12081178 от 31.07.2023, Лот № 1).

Заявитель сообщает следующее.

Решением Арбитражного суда Томской области от 17.02.2022 по делу № А67- 385/2021 ИП Шукюров <...> признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден <...>.

Сообщением в ЕФРСБ № 12081178 от 31.07.2023 финансовым управляющим начаты торги в отношении имущества по лоту № 1: <...> Системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и освещения, водопровода, сигнализации, учета электроэнергии, вентиляции, оборудование водомерных узлов, кондиционирования, видеонаблюдения, доступа и контроля, пожаротушения, ворота, заборы, шлагбаумы, функционально обеспечивающие объекты недвижимости. <...>. Назначение (разрешенное использование): для эксплуатации индивидуального жилого дома с самовольно возведенными жилыми пристройками и самовольно возведенного жилого дома с жилой пристройкой. <...> Системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и освещения, водопровода, сигнализации, учета электроэнергии, вентиляции, оборудование водомерных узлов, кондиционирования, видеонаблюдения, доступа и контроля, пожаротушения, ворота, заборы, шлагбаумы, функционально обеспечивающие объекты недвижимости. Земельный участок. Вид права: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): для эксплуатации индивидуального жилого дома. <...>

<...> считает, что нарушены его права, как потенциального участника торгов, что в соответствии с ч.2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» наделяет его правом обратиться в антимонопольный

орган с заявлением о нарушениях в ходе организации торгов.

1. В объявлении о проведении торгов организатор торгов указывает на наличие самовольных построек на объекте.

Между тем, самовольные постройки не могут быть объектом гражданских прав и продаваться в ходе публичных торгов.

Кроме того, в заключении кадастрового инженера № 4 от 27.06.2022 указано, что земельный участок с кад. номером <...> используется как единый административно-хозяйственный комплекс, имеющий общие инженерные сети с иными объектами недвижимости, которые в лот № 1 не входят.

Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Соответственно, организатор торгов не довел до потенциальных участников торгов существенную информацию о продаваемом имуществе, что может повлечь непредвиденные расходы и послужить препятствию в использовании продаваемых объектов недвижимости.

2. Организатор торгов не представил информацию о движимом имуществе на объектах.

В публикации организатор торгов указывает, что продаваемое имущество является имущественным комплексом, но не доводит до потенциальных участников торгов информации о том, что все движимое имущество – это предмет отдельных торгов, которые состоялись, и имущество было реализовано другим лицам.

Соответственно, если объекты выступают как имущественный комплекс, то отсутствие информации о том, что движимое имущество, располагающееся на объектах недвижимости, вводит потенциальных покупателей в заблуждение относительно состава имущественного комплекса.

<...> связался по телефону с организатором торгов для определения даты ознакомления с имуществом. Между тем, организатор торгов на осмотр имущества не явился.

По прибытию на адрес нахождения имущества заявитель обнаружил, что все товарно-материальные ценности, находящиеся на объектах, выкуплены иными лицами. Информация об этом в объявлении о торгах не указана.

Таким образом, организатор торгов на адрес нахождения имущества не явился, ознакомление с имуществом надлежащим образом не обеспечил.

Ввиду того, что имущество является имущественным комплексом — гостиничным комплексом с сауной, движимое имущество также необходимо для полноценного использования объектов, однако оно продается отдельно другим лицам, о чем организатор торгов не уведомил потенциальных покупателей.

<...> считает, что вышеизложенные обстоятельства, действия организатора торгов служат основанием для проведения проверки и приостановки торгов.

Ввиду того, что заявитель заинтересован в участии в торгах, однако из-за бездействия организатора торгов в части недоведения до покупателей существенной информации об имуществе и непроведения мероприятий по ознакомлению с имуществом, сделать это объективно затруднительно.

Заявитель представил следующее дополнение к своей жалобе (вх. 15096-ЭП/23 от 21.08.2023).

1. Как указано в жалобе от 15.08.2023, в объявлении о проведении торгов содержится информация о наличии самовольных построек на объекте.

В соответствии со статьей 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Согласно ч. 6 ст. 55.32 ГК РФ снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или органа местного самоуправления.

Таким образом, при покупке выставленного на торги имущества существует риск несения непредвиденных расходов, связанных с проведением мероприятий с возведенными самовольными постройками на них.

Указание на то, что самовольная постройка не может выступать объектом гражданских прав также содержится в постановлении Президиума ВАС РФ от 30.10.2012 № 8584/12 по делу № А14-6074/2011.

Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

В соответствии с абзацем 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться: сведения о об имуществе, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

Соответственно, организатор торгов не довел до потенциальных участников торгов существенную информацию о продаваемом имуществе, что может повлечь непредвиденные расходы и послужить препятствием в использовании продаваемых объектов недвижимости.

2. Организатор торгов не представил информацию о движимом имуществе на объектах.

В публикации организатор торгов указывает, что продаваемое имущество является имущественным комплексом, но не доводит до потенциальных участников торгов информации о том, что все движимое имущество — это предмет отдельных торгов, которые состоялись, и имущество было реализовано другим лицам.

Данное обстоятельство подтверждается сообщением о результатах торгов от 19.07.2023 № 11996766.

Соответственно, если объекты выступают как имущественный комплекс, то отсутствие информации о том, что движимое имущество, располагающееся на объектах недвижимости, вводит потенциальных покупателей в заблуждение относительно состава имущественного комплекса.

<...> связался по телефону с организатором торгов для определения даты ознакомления с имуществом. Между тем, организатор торгов на осмотр имущества не явился.

По прибытию на адрес нахождения имущества заявитель обнаружил, что все товарно-материальные ценности, находящиеся на объектах выкуплены иными лицами. Информация об этом в объявлении о торгах не указана.

Таким образом, организатор торгов на адрес нахождения имущества не явился, ознакомление

с имуществом надлежащим образом не обеспечил.

Ввиду того, что имущество является имущественным комплексом - гостиничным комплексом с сауной, движимое имущество также необходимо для полноценного использования объектов, однако оно продается отдельно другим лицам, о чем организатор торгов не уведомил потенциальных покупателей.

<...> считает, что вышеизложенные обстоятельства, действия организатора торгов служат основанием для проведения проверки и приостановки торгов.

Организатором торгов были нарушены положения п. 9, п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, ст. 222 ГК РФ, ст. 55.32 ГрК РФ.

Кроме того, антимонопольная практика по вопросу порядка ознакомления потенциальных участников торгов выработала позицию, согласно которой под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в сообщении о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организаторов торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Несмотря на то, что законодательством не определена форма и непосредственное содержание сведений, составляющих порядок ознакомления с имуществом, в целях расширения количества участников торгов и обеспечения их равного доступа ко всей информации, связанной с проведением таких торгов, под порядком ознакомления с имуществом необходимо понимать именно детальный алгоритм действий, подлежащих совершению со стороны как участника торгов, так и их организатора.

Изложенная позиция подтверждается Решениями Московского УФАС России: от 14 июня 2018 г. по делу № 1-00-1092/7718; от 24 января 2019 г. по делу № 1-00-75/77-19; от 28 мая 2019 г. по делу № 077/07/00-2198/2019; от 28 октября 2019 г. по делу № 077/07/00-12320/2019.

Действия Организатора торгов в настоящем случае данному принципу не соответствовали, поскольку сообщение в части порядка ознакомления с объектом Торгов не содержало детального алгоритма действий сторон при ознакомлении. Фактически следствием отсутствия данной информации явилась невозможность Заявителя ознакомиться с реализуемым имуществом.

Согласно ст. 14.2 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении:

- качества и потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, назначения такого товара, способов и условий его изготовления или применения, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей;
- количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар;

- места производства товара, предлагаемого к Продаже, изготовителя такого товара, гарантийных обязательств продавца или изготовителя;

- условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Кроме того, согласно ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

Таким образом, неотражение всей необходимой информации о характеристиках имущества, его особенностей вводит потенциальных покупателей в заблуждение.

Позиция заявителя также подтверждается практикой антимонопольного органа - Решением Новосибирского УФАС России № б/н от 16.08.2017.

С учетом изложенного Заявитель просит:

1. Провести проверку на предмет законности и обоснованности проведения торгов в отношении Имущество по адресу: <...>

В дополнение к изложенным доводам Заявитель обращает внимание также, что на странице лота на портале ЭТП в графике снижения цены на 4-ом этапе указано, что прием заявок проходит с 14.08.2023 по 19.07.2023. Данная информация также вводит участников в заблуждение.

Торги проводятся на портале «Российского аукционного дома» (<...>)

Заявитель представил следующее дополнение к своей жалобе (вх. 15491-ЭП/23 от 25.08.2023).

К ранее изложенным доводам Заявитель считает необходимым представить следующие пояснения.

1. Организатор торгов не представил информацию о наличии обременений продаваемого имущества.

На оспариваемых торгах продаже подлежал Лот №1, который включал в себя земельный участок с кадастровым номером <...> и <...> и расположенные на них строения.

Данные объекты имели существенные обременения, информацию о которых организатор торгов не сообщил потенциальным покупателям:

- Через земельный участок проходит въезд на соседний участок, принадлежащий третьему лицу.

На оспариваемых торгах реализуются земельные участки:

<...>

<...>

Указанные участки граничат со смежным земельным участком: <...> (принадлежащий третьему лицу).

Земельный участок с кадастровым номером <...> и недвижимость на нем, принадлежат третьему лицу <...> по договору купли-продажи <...> от 27.04.2023.

При этом, въезд на смежный земельный участок третьего лица <...> возможен единственным способом - через реализуемые земельные участки.

Данный довод подтверждается п. 2 заключения кадастрового инженера № 4 от 27.06.2022, согласно которому: «Въезд и выезд на земельный участок с кадастровым номером <...> (принадлежащий третьему лицу) возможен только через земельный участок с кадастровым номером <...> выставленным на продажу в рамках спорных торгов.

Указанное заключение кадастрового инженера получено в ответ на запрос от 10.08.2023 (информация о наличии заключения получена из открытых источников - Определение Арбитражного суда Томской области от 11.07.2023 по делу № А67-385/2021, финансовому управляющему, как участнику спора, было известно о данном заключении).

Собственник смежного участка <...>, сообщила, что ведет деятельность автомастерской круглосуточно, проход и проезд к ее участку и строениям осуществляется через реализуемые земельные участки.

Позже от <...> было получено письмо от 11.08.2023, в котором она подтверждает, что является собственником участка с кад. номером <...>, что въезд на ее земельный участок действительно осуществляется через участок <...>, входящий в состав лота № 1.

Фактически наличие проезда через продаваемый участок означает наличие сервитута, о котором организатор торгов не сообщил потенциальным покупателям.

Согласно п. 1 ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Таким образом, данное обременение надлежало указать в информации о продаваемом имуществе.

- Теплоснабжение строений, расположенных на смежном земельном участке, принадлежащих третьему лицу, осуществляется через земельный участок, входящий в состав лота № 1.

Через земельные участки, реализуемые на спорных торгах, проходит система теплоснабжения к строениям принадлежим <...>

Согласно п. 4 заключения кадастрового инженера № 4 от 27.06.2022 система отопления в строениях на всех трех смежных земельных участках (кадастровые номера <...> <...>) осуществляется от теплового узла, расположенного на границе земельного участка с кадастровым номером <...>, реализуемого на спорных торгах.

Таким образом, тепловой узел через который осуществляется отопления строений на смежном земельном участке принадлежащим третьему лицу <...> расположен на реализуемом участке с кадастровым номером <...>, который входит в состав лота № 1.

Собственник смежного участка <...> сообщила, что ей необходим круглосуточный доступ к тепловому узлу, расположенному на земельном участке, входящим в состав лота № 1.

- Водоснабжение и водоотведение строений, расположенных на смежном земельном участке, осуществляется через земельный участок, входящий в состав лота № 1.

Через земельные участки, реализуемые на спорных торгах, проходит система теплоснабжения к строениям принадлежим <...>

Согласно п. 5 заключения кадастрового инженера № 4 от 27.06.2022 водоснабжение строений, расположенных на земельных участках с кадастровым номером <...> (входящий в состав Лота № 1), центральное, осуществляется через коллекторы воды, расположенные на земельных участках <...> входящем в состав лота № 1 и <...> (принадлежащим третьему лицу).

Согласно п. 6 заключения кадастрового инженера № 4 от 27.06.2022 водоотведение строений, расположенных на земельных участках с кадастровым номером <...> <...> (входящих в состав лота № 1), и <...> (принадлежащим третьему лицу) центральное, осуществляется через приемный

резервуар, расположенный на границе земельного участка 70:21:0100041:27.

Таким образом, все отходы жизнедеятельности с участка третьего лица <...> , будут поступать через участки <...> , являющиеся предметом спорных торгов.

- Электроснабжение смежного земельного участка осуществляется через земельные участки, входящие в состав лота № 1.

Как указано в п. 7 заключения кадастрового инженера № 4 от 27.06.2022 электроснабжение строений, расположенных на земельных участках, с кадастровым номером <...> <...> (входящий в состав лота № 1), и <...> (принадлежащего третьему лицу), осуществляется через узлы учета, расположенные на земельных участках 70:21:0100041:27 и <...> входящих в состав лота № 1.

Кроме того, согласно п. 3 заключения кадастрового инженера, строения, расположенные на земельных участках с кад. номерами <...> (входит в состав лота № 1), и строение <...> (принадлежит третьему лицу) имеют общую крышу, общий фасад и в натуре не разделены, имеют общие стены.

Строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером <...> (входит в состав лота № 1), соединено тамбуром со строениями, расположенными на земельных участках с кадастровым <...> (входит в состав лота № 1), и строением <...> (принадлежит третьему лицу).

Фактические земельные участки с кадастровым номером <...> (входящие в состав лота №1) и <...> (принадлежит третьему лицу) и расположенные на них строения используются как единый административно-хозяйственный комплекс, имеющий общие инженерные сети (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Вместе с собственником смежного земельного участка Заявителем были составлен Акт осмотра от 11.08.2023, и фотофиксация, подтверждающего наличие перечисленных обременений.

Также при осмотре было установлено, что определить в натуре, какая часть имущества продается, невозможно, ввиду того, все три объекта выступают как единый имущественный комплекс.

Указанное означает, что использование реализуемого в составе Лота № 1 имущества возможно только совместно с третьим лицом, что является существенным обременением реализуемого имущества.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ указание организатором торгов информации о наличии любых обременений реализуемого имущества является обязательным.

Между тем, информация о таких обременениях имущества организатором торгов не доведена до потенциальных покупателей в объявлении о торгах в ЕФРСБ, за исключением информации о водоснабжении, что нарушает право потенциальных покупателей на получение полной, достоверной информации об продаваемом имуществе и вводит в заблуждение, а также является прямым нарушением п. 2 ст. 448 ГК РФ.

Также следует отметить, что организатор торгов не указал в объявлении от 31.07.2023 адреса земельных участков, подлежащих продаже.

В соответствии с изложенным, организатор торгов не сообщил исчерпывающую информацию о предмете торгов, а также о наличии существенных обременений предмета торгов, что является безусловным основанием для отмены торгов, проведенных с нарушениями.

2. Организатор торгов не представил достоверной информации о предмете торгов.

Согласно сообщению в ЕФРСБ №12081178 от 31.07.2023 в состав лота № 1 входит комплекс из административной части и автомойки, гостиничный комплекс с сауной.

На ЕФРСБ также размещены отчеты об оценке указанных объектов: № 442/6-2022 от 18.04.2022, № 442/7-2022 от 13.04.2022, которые содержат фотографии объектов. На фотографиях все объекты полностью оборудованы всем необходимым для ведения деятельности в них имуществом.

В частности, на страницах 125 и 144 отчетов № 442/7-2022 и № 442/6-2022 соответственно, в разделах Фотоприложение отображена вся мебель и оборудование, которое использовалось для ведения хозяйственной деятельности на данных объектах согласно их целевому назначению.

Между тем, организатор торгов в объявлении о проведении торгов № 12081178 от 31.07.2023 не раскрывает информацию о том, что все движимое имущество, изображенное на фотографиях в отчетах об оценке, не подлежит реализации вместе с объектами недвижимости.

Движимое имущество, отображённое в отчетах об оценке и расположенное в реализуемых на спорных торгах помещениях уже продано третьему лицу - ООО «Локомотив» (подтверждается в ЕФРСБ № 11996766 от 19.07.2023).

В составе имущества, проданного ООО «Локомотив», имеется имущество, отделение которого невозможно без нанесения ущерба зданиям, являющимся предметом оспариваемых торгов.

В частности, среди проданного ООО «Локомотив» имущества указаны:

- камин (электрический) - 2 шт.; камин - 2 шт.; барная стойка - 1 шт.

Указанные предметы конструктивно связаны с продаваемыми в составе Лота № 1 зданиями (встроены), их демонтаж невозможен без причинения существенного вреда реализуемым в составе Лота № 1 помещениям.

Таким образом, организатор торгов скрыл от потенциальных участников информацию о том, что здания и земельные участки, представляющие собой имущественный комплекс, продаются без необходимого оборудования, а также не указывает информацию о том, что все движимое имущество, расположенного в зданиях в составе Лота № 1, часть из которого является неотделимыми улучшениями реализована третьему лицу.

Купив имущество с неотделимыми улучшениями, принадлежащими на праве собственности третьему лицу, Покупатель либо понесен значительные убытки, связанные с причинением вреда его имуществу (конструктиву зданий) при демонтаже встроенного имущества, либо в силу закона будет обязан возместить собственнику неотделимого имущества его рыночную цену.

Так же в сообщении о продаже Лота № 1, отсутствовала информация, о том, что было ли вывезено и демонтировано проданное движимое имущество или оно и в настоящий момент находится в продаваемых строениях, и когда оно будет демонтировано новым собственником.

Указанные сведения безусловно относятся к предмету торгов и должны были быть сообщены потенциальным Покупателям. Не представление указанных сведений вводит потенциальных участников торгов в заблуждение относительно предмета торгов, что является основанием для отмены таких торгов.

Кроме того, неотделимые улучшения не могут выступать как самостоятельные объекты гражданских прав, что также подтверждается судебной практикой: Постановления ФАС Северо-Западного округа от 08.08.2012 по делу № А56-59417/2011, ФАС Уральского округа от 26.11.2008 № Ф09-8830/08-С6.

3. Правовое обоснование необходимости признания торгов недействительными:

В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ 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.

Согласно п. 1 ст. 449 ГК РФ Торги могут быть признаны недействительными в случае нарушения правил, установленных законом.

Как указано в п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О

применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Согласно ст. 14.2 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении:

- 1) качества и потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, назначения такого товара, способов и условий его изготовления или применения, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей;
- 2) количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар;
- 3) места производства товара, предлагаемого к продаже, изготовителя такого товара, гарантийных обязательств продавца или изготовителя;
- 4) условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Согласно ст. 14.8 Закона о защите конкуренции не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 данного Федерального закона.

Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

В соответствии с абзацем 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться: сведения о об имуществе, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

В соответствии с п. 1 ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Товаром по договору купли-продажи могут быть вещи с соблюдением правил, предусмотренных ст. 129 ГК РФ. Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара (п. п. 1, 3 ст. 455 ГК РФ).

Вывод:

Организатор торгов допустил нарушения положений Закона о защите конкуренции, Закона о банкротстве, Гражданского кодекса РФ, а именно не довел до сведения потенциальных покупателей необходимую информацию об имуществе, не указал важные особенности

имущества - того, что оно является имущественным комплексом и имеет общие инженерные сети, не может использоваться обособленно от соседнего земельного участка и здания на нем. Также не указано сведений о наличии неотделимых улучшений, которые проданы отдельно другому лицу, и при изъятии которых невозможно без ущерба реализуемым на торгах зданиям.

Указанные нарушения вводят потенциальных покупателей в заблуждение и ограничивают круг желающих принять участие в торгах.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной.

Финансовый управляющий <...> предоставил следующие возражения на доводы жалобы.

Организатор торгов считает, что жалоба ИП Поляков А.А. необоснована и содержит недостоверные сведения. Материалы, приложенные к жалобе носят сфальсифицированный характер.

1. Раздельная продажа объектов недвижимого и движимого имущества внутри (зданий, помещений) по адресам:

<...>

утверждена Определением АС Томской области от 10.11.2022 г.

Раздельная продажа объектов по адресу <...> недвижимого имущества и движимого имущества отдельными лотами:

<...>

утверждена Определением АС Томской области от 10.11.2022 г. Данным судебным актом утверждено положение о продаже имущества в редакции ПАО Сбербанк. При вынесении судебных актов были учтены в т.ч. законные права потенциальных покупателей.

2. В соответствии с Определением АС Томской области от 10.11.2022 г. и сообщением № 11669461 от 07.06.2023 в ЕФРСБ были объявлены торги:

Лот 1 - Недвижимое имущество <...> и системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и освещения, водопровода, сигнализации, учета электроэнергии, вентиляции, оборудование водомерных узлов, кондиционирования, видеонаблюдения, доступа и контроля, пожаротушения, ворота, заборы, шлагбаумы, функционально обеспечивающие объекты недвижимости.

Лот 2 - <...>Аппарат высокого давления (мойка) - 3 шт. Шторы (перегородка) - 2шт. Компрессор - 1 шт. Пылесос - 2 шт. Имущество по адресу: <...> (в сауне) Комплект мебели (диваны+стол) - 3шт.; Кровати в комнате отдыха - 3 шт.; Камин (электрический) - 2 шт.; Телевизор - 3 шт.; Электрокаменка - 3 шт.; Бильярдный стол (шары, кий, комплект) - 1шт.. (в гостинице) Телевизор - 11 шт.; Мягкая мебель (2 дивана и стол) - 1 комп.; Барная стойка - 1 шт.; Зеркало - 10 шт.; Электрокаменка - 2 шт.; Кровать - 10 шт.; Тумбочка - 20 шт.; Камин - 2 шт.; Стол - 10 шт.; Табуретки - 20 шт.; Холодильник - 2 шт.; Шкаф-купе - 10 шт.; Ковер (в коридоре) - 1 шт.; Люстры в коридоре - 3 шт.; Фен - 10 шт.; Телефон - 10 шт.; Картина — 10 шт.; Шторы — 10 шт.; Карнизы — 10 шт.; Люстры в номерах — 10 шт.

Состав лотов определен и указан четко. Ввести в заблуждение потенциального покупателя не возможно.

3) Информация об обременениях указана в сообщениях ЕФРСБ и размещена на ЭТП РАД, что подтверждается приложенными материалами.

4) Информация о невозможности свободного проезда к объектам <...> (собственник <...>) не соответствует действительности. Как видно из заключения кадастрового инженера от 27.06.2022г. земельный участок <...> примыкает к проезжей части и тротуару по пер. <...> Длина примыкания составляет более 40 метров. Свободный въезд и выезд собственника участка обеспечивается.

5) Довод заявителя о необходимости доступа <...> к тепловому узлу, расположенному на соседнем участке противоречит законодательству. Согласно своду правил по проектированию и строительству тепловых пунктов СП 41-101-95

- 2.13 Тепловые пункты допускается размещать в производственных помещениях категорий Г и Д, а также в технических подвалах и подпольях жилых и общественных зданий. При этом помещения тепловых пунктов должны отделяться от этих помещений ограждениями (перегородками), предотвращающими доступ посторонних лиц в тепловой пункт.

Таким образом, требование <...> о круглосуточному доступу к тепловому узлу в на соседнем участке (помещении) незаконно.

6) Информация о коммуникациях размещена в сообщениях в ЕФРСБ и на ЭТП РАД. Кроме данная информация содержится и в договоре купли-продажи с <...>(пункт 1.3 договора). Заключив договор Алиева подтвердила, что ознакомлена со всеми техническими характеристиками имущества.

7) Движимое имущество по адресу <...> - также реализовано и передано покупателю. Электрокамин - бытовой прибор и барная стойка - мебель при вывозе не могли причинить вреда элементам зданий.

8) Финансовый управляющий заявляет, что ИП Поляков А.А. не обращался к организатору торгов за получением информации или осмотром имущества в период ознакомления. Приложенные заявителем фото не содержат даты и фотографических образов лиц, подписавших акт осмотра имущества. Сам акт составлен позже в целях подачи жалобы.

На основании изложенного выше, Организатор торгов просит отказать в удовлетворении жалобы ИП Полякова А.А.

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

Согласно объявлению о проведении торгов от 31.07.2023 № 12081178, размещенному в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ), а также на сайте электронной торговой площадки «Российский аукционный дом» (<...>), Организатор торгов — финансовый управляющий <...> (далее по тексту - Должник) <...>, член Ассоциации арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» (<...>), сообщает о проведении торгов посредством публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене по реализации имущества, принадлежащего Должнику, а именно:

Лот № 1 - Имущество по адресу:<...>

Имущество по адресу: <...>

Начальная цена в рублях по лоту № 1: 13 950 000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона – 5 (пять) % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Размер задатка – 10 (десять) % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов.

Дата торгов с 19.06.2023 г. 00-00 МСК до 03.09.2023 г. 00-00 МСК. Величина снижения начальной цены продажи («шаг снижения») - 5% от начальной стоимости лота начиная с 04.08.2023 г. 00-00 мск. Установлено 7 периодов. Из них со снижением цены 6 периодов по 5 календарных дней. Минимальная цена продажи имущества составляет 70% начальной цены продажи. Торги по лоту № 1 возобновлены на основании Определения Арбитражного суда Томской области по делу № А67-385-53/2021 от 11.07.2023 г. об отмене обеспечительных мер и разрешении разногласий.

Согласно Протоколу о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника индивидуального предпринимателя Шукюрова Рашида Гусейнгулу оглы № РАД-337736 от 16.08.2023, участники, представившие заявки в соответствующем периоде проведения торгов:

Наименование участника (для юридического лица) или Ф.И.О.(для физического лица)	Место нахождения (для юридического лица) или место жительства (для физического лица)	Номер, дата заявки (в порядке поступления)	Период снижения, в который поступила заявка	Время поступления заявки	Предложение о цене продажи имущества, руб.	Результат рассмотрения заявки организатором
<...>	<...>	311626-ИД	09.08.2023 - 14.08.2023	13.08.2023 г. в 16:05:12	12 650 000.00 руб.	Допущена к процедуре

Признан победителем: участник процедуры, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Наименование участника (для юридического лица) или Ф.И.О.(для физического лица)	Место нахождения (для юридического лица) или место жительства (для физического лица)	Представитель участника	Время представления заявки	Предложение о цене имущества, руб	Сумма заблокированных средств (задатка)
ИП Шипачев <...> <...>	<...>	<...>	13.08.2023 г. в 16:05:12	12 650 000.00 руб.	

Относительно довода Заявителя о том, что в объявлении о проведении торгов организатор торгов указывает на наличие самовольных построек на объекте, при том, что самовольные постройки не могут быть объектом гражданских прав и продаваться в ходе публичных торгов, комиссией Новосибирского УФАС России было установлено, что конкурсная масса и положение о продаже имущества было утверждено решением Арбитражного суда Томской области от 10.11.2022 г. по делу № А67-385-32/2021. Антимонопольный орган, в силу своих полномочий, не имеет права влиять на состав конкурной массы. Таким образом, данный довод Заявителя комиссия Новосибирского УФАС России оставляет без рассмотрения.

Относительно довода Заявителя о том, что Организатор торгов не довел до потенциальных участников торгов существенную информацию о продаваемом, в том числе движимом, имуществе, что может повлечь непредвиденные расходы и послужить препятствием в использовании продаваемых объектов недвижимости, комиссией Новосибирского УФАС России было установлено следующее.

В соответствии с Определением Арбитражного суда Томской области № А67-385-32/2021 от 10.11.2022 г. и сообщением № 11669461 от 07.06.2023 в ЕФРСБ были объявлены торги:

Лот 1 - Недвижимое имущество <...> системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и освещения, водопровода, сигнализации, учета электроэнергии, вентиляции, оборудование водомерных узлов, кондиционирования, видеонаблюдения, доступа

и контроля, пожаротушения, ворота, заборы, шлагбаумы, функционально обеспечивающие объекты недвижимости.

Лот 2 - Движимое имущество <...>: Аппарат высокого давления (мойка) - 3 шт. Шторы (перегородка) - 2шт. Компрессор - 1 шт. Пылесос - 2 шт. Имущество по адресу: <...>: (в сауне) Комплект мебели (диваны+стол) – 3 шт.; Кровати в комнате отдыха - 3 шт.; Камин (электрический) - 2 шт.; Телевизор - 3 шт.; Электрокаменка - 3 шт.; Бильярдный стол (шары, кий, комплект) – 1 шт.. (в гостинице) Телевизор - 11 шт.; Мягкая мебель (2 дивана и стол) - 1 комп.; Барная стойка - 1 шт.; Зеркало - 10 шт.; Электрокаменка - 2 шт.; Кровать - 10 шт.; Тумбочка - 20 шт.; Камин - 2 шт.; Стол - 10 шт.; Табуретки - 20 шт.; Холодильник - 2 шт.; Шкаф-купе - 10 шт.; Ковер (в коридоре) - 1 шт.; Люстры в коридоре - 3 шт.; Фен - 10 шт.; Телефон - 10 шт.; Картина — 10 шт.; Шторы — 10 шт.; Карнизы — 10 шт.; Люстры в номерах — 10 шт.

Исходя из вышеизложенного, информация о продаваемом имуществе четко определена и изложена организатором торгов.

Кроме того, движимое имущество по адресу <...> - также реализовано и передано покупателю. Электрокамин - бытовой прибор и барная стойка - мебель при вывозе не могли причинить вреда элементам зданий.

Таким образом, данный довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Относительно довода Заявителя о том, что на странице лота на портале ЭТП в графике снижения цены на 4-ом этапе указано, что прием заявок проходит с 14.08.2023 по 19.07.2023. Данная информация также вводит участников в заблуждение, комиссией Новосибирского УФАС России было установлено, что данная опечатка не повлекла нарушение конкуренции и нарушение прав Заявителя.

Относительно довода Заявителя о том, что Организатор торгов не представил информацию о наличии обременений продаваемого имущества, комиссией Новосибирского УФАС России было установлено, что в объявлении о проведении торгов от 31.07.2023 № 12081178, размещенному в ЕФРСБ, а также на сайте электронной торговой площадки «Российский аукционный дом» (<...>) изложена информация об имеющихся обременениях на реализуемое имущество.

Так, из заключения кадастрового инженера от 27.06.2022 г. видно, что земельный участок <...> примыкает к проезжей части и тротуару по <...> Длина примыкания составляет более 40 метров. Свободный въезд и выезд собственника участка обеспечивается.

Довода Заявителя о том, что фактически наличие проезда через продаваемый участок означает наличие сервитута, о котором организатор торгов не сообщил потенциальным покупателям, не принимается комиссией Новосибирского УФАС России, так как Заявителем не представлено доказательств наличия сервитута, кроме того, информации о сервитуте нет и в Определении Арбитражного суда Томской области № А67-385-32/2021 от 10.11.2022 г.

Относительно довода Заявителя о том, что организатор торгов не указал в объявлении о проведении торгов информацию о том, что теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение строений, расположенных на смежном земельном участке, принадлежащих третьему лицу, осуществляется через земельный участок, входящий в состав лота № 1, комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что информация о коммуникациях размещена на ЕФРСБ в сообщении № 11669461 от 07.06.2023, а также в сообщении № РАД-337736 на ЭТП РАД. Кроме данная информация содержится и в договоре купли-продажи с <...> (пункт 1.3 договора). Заключив договор <...> подтвердила, что ознакомлена со всеми техническими характеристиками имущества. Таким образом, данный довод Заявителя не подтверждается.

Относительно довода Заявителя о необходимости доступа <...> к тепловому узлу, комиссией Новосибирского УФАС России было установлено следующее.

Согласно своду правил по проектированию и строительству тепловых пунктов СП 41-101-95

- 2.13 Тепловые пункты допускается размещать в производственных помещениях категорий Г и Д, а также в технических подвалах и подпольях жилых и общественных зданий. При этом помещения тепловых пунктов должны отделяться от этих помещений ограждениями (перегородками), предотвращающими доступ посторонних лиц в тепловой пункт.

Таким образом, требование <...> о круглосуточному доступу к тепловому узлу в на соседнем участке (помещении) незаконно.

Следовательно, данный довод Заявителя также не находит своего подтверждения.

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Из жалобы Заявителя, а также из Протокола о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника индивидуального предпринимателя <...> № РАД-337736 от 16.08.2023 г., следует, что Заявитель жалобы также не подавал заявку на участие в торгах и не является участником торгов. Кроме того, Заявителем не представлено доказательств направления запросов в адрес организатора торгов, а также доказательств иных попыток связаться с организатором торгов, из чего следует, что Заявитель не имел намерения участвовать в данных торгах, при том, что ему ничего не препятствовало подать заявку и принять участие в торгах, из чего следует, что Заявитель злоупотребляет своим правом при обжаловании торгов по продаже имущества <...> посредством открытого по составу участников публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на портале «Российского аукционного дома» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 12081178 от 31.07.2023, Лот № 1).

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что в действиях финансового управляющего <...> не установлено нарушения порядка организации и проведения торгов.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Полякова А.А. (вх. № 14842-ЭП/23 от 17.08.2023 г., № 14853-ЭП/23 от 17.08.2023 г.) на действия финансового управляющего <...> при проведении торгов по продаже имущества <...> посредством открытого по составу участников публичного предложения в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на портале «Российского аукционного дома» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 12081178 от 31.07.2023, Лот № 1) необоснованной.

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