

## Решение по результатам рассмотрения жалобы

№ 003/10/18.1-20/2022

«03» февраля 2022 года

г. Улан-Удэ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: <...>,

в присутствии представителей организатора торгов - Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Забайкальском крае и Республике Бурятия <...>, заявителя <...>, конкурсного управляющего ООО «Курумкан-Агрострой» <...> с применением средств видеоконференцсвязи,

рассмотрев жалобу <...> от 14.01.2022, дополнения к жалобе от 27.01.2022 на действия организатора торгов Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Забайкальском крае и Республике Бурятия при проведении аукциона по продаже арестованного имущества, номер извещения – 151221/41355425/04, лоты №№ 1-18, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В жалобе указано, что разделение организатором торгов единого курортного комплекса на 18 лотов, а именно на лот № 1 – право аренды земельного участка общей площадью 25000 кв.м., Курумканский район, м. «Умхей», лоты №№ 2-18 – объекты недвижимости, нежилые здания, расположенные на указанном земельном участке, проведение торгов по каждому лоту, заключение договоров по результатам торгов с разными покупателями неправомерно и нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, Гражданский кодекс Российской Федерации. Просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание.

Представители организатора торгов пояснили, что в МТУ Росимущества поступило уведомление УФССП по РБ № 03/10 о готовности к проведению торгов арестованного имущества, при этом имущество указано в качестве отдельных объектов, имеющих индивидуальный кадастровый номер и оценочную стоимость. В соответствии с поступившим уведомлением организатором торгов размещено извещение о проведении торгов по 18 лотам. Просит признать жалобу необоснованной.

На рассмотрении жалобы участвовал конкурсный управляющий ООО «Курумкан-Агрострой» (кредитора СПК «Улюнханский») <...>, который поддержал доводы жалобы.

В результате рассмотрения жалобы, изучения представленных документов, Комиссия установила следующее.

23.12.2021 организатор торгов разместил на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение о проведении торгов № 151221/41355425/04 и аукционную документацию для проведения аукциона по продаже арестованного имущества.

**Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Забайкальском крае и Республики Бурятия объявлены открытые торги в форме аукциона, следующего имущества (лоты №№ 1-18):**

1. Право аренды земельного участка, состоящего из земель особо охраняемых территорий для оздоровительной деятельности общей площадью 25000,00 кв.м. Кадастровый номер 03:11:310111:0001, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) земельного участка от 30.03.2005 № 11/05-269р, расположенного по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюхан, местность Умхей сроком по 30.09.2058 г. на основании договора аренды земельного участка б/н от 30.09.2009, заключенного Администрацией МО «Курумканский район» с сельскохозяйственным кооперативом «Улюнханский» на срок до 30.09.2058 г., зарегистрирован Управлением УРС по РБ № 11/010/2009-339 от 20.10.2009 г., стоимостью 1 360 600,00 рублей.
2. Нежилое здание (жилой корпус № 9), назначение: нежилое помещение, площадь: 26,30 кв.м.,

- кадастровый номер 03:11:000000:4360, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей», стоимостью 322 207,00 рублей;
3. Нежилое здание (жилой корпус №8) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей», площадь 26,30 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4359, стоимостью 322 207,00 рублей;
  4. Нежилое здание (жилой корпус №1) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей», площадь 24,70 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4346, стоимостью 302 604,00 рублей;
  5. Нежилое здание (жилой корпус № 2), назначение: нежилое помещение, площадь: 22,50 кв.м., кадастровый номер 03:11:000000:4352, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., стоимостью 275 652,00 рублей;
  6. Нежилое здание (жилой корпус №3) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей», площадь 22,20 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4347, стоимостью 271 977 рублей;
  7. Нежилое здание (жилой корпус № 4), назначение: нежилое помещение, площадь: 24,50 кв.м., кадастровый номер 03:11:000000:4355, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., стоимостью 300 154,00 рублей;
  8. Нежилое здание (жилой корпус №5) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей», площадь 27,00 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4356, стоимостью 330 782 рублей;
  9. Нежилое здание (жилой корпус № 6), назначение: нежилое помещение, площадь: 24,80 кв.м., кадастровый номер 03:11:000000:4357, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., стоимостью 303 830,00 рублей;
  10. Нежилое здание (жилой корпус №7) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей», площадь 24,90 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4358, стоимостью 305 054,00 рублей;
  11. Нежилое здание (жилой корпус №13) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., площадью 121,10 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4363, стоимостью 1 483 619,00 рублей;
  12. Нежилое здание (жилой корпус №10) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., площадью 30,40 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4361, стоимостью 372 436,00 рублей;
  13. Нежилое здание (жилой корпус № 11), назначение: нежилое помещение, площадь: 35,80 кв.м., кадастровый номер 03:11:000000:4362, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., стоимостью 438 593,00 рублей;
  14. Нежилое здание (кухня-буфет и пристрой) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., площадью 94,60 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4370, стоимостью 1 074 937 рублей;
  15. Нежилое здание (кухня летняя корпус № 23), назначение: нежилое помещение, площадь: 41,10 кв.м., кадастровый номер 03:11:000000:4349, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., стоимостью 470 426,00 рублей;
  16. Нежилое здание (жилой корпус №24) расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., площадью 49,40 кв. м., кадастровый номер 03:11:000000:4364, стоимостью 605 209,00 рублей;
  17. Нежилое здание (жилой корпус № 15), назначение: нежилое помещение, площадь: 15,10 кв.м., кадастровый номер 03:11:000000:4369, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., стоимость 184 993,00 рублей;
  18. Нежилое здание (ванный корпус), назначение: нежилое помещение, площадь: 37,80 кв.м., кадастровый номер 03:11:000000:4348, расположенное по адресу: Республика Бурятия, Курумканский район, улус Улюнхан, м. «Умхей»,., стоимостью 440 837,00 рублей.

**Настоящий аукцион проводится в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Закона о защите конкуренции, Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.**

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены запреты на осуществление организатором закупки или заказчиком действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Часть 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве определяет, что порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Закон об исполнительном производстве не содержит в себе правил по содержанию извещения о проведении аукциона и формированию лотов аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

В силу отсутствия в действующем законодательстве прямого запрета на объединение нескольких помещений в один лот, либо прямого указания на необходимость формирования предмета торгов по принципу «один лот - одно помещение», такое объединение будет иметь признаки неправомерного только в случае наличия в действиях лиц, проводящих торги, злоупотребления правом, то есть осуществление такого объединения с целью, противной основам правопорядка, либо в целях ограничения конкуренции.

Напротив, в ходе в рассмотрения жалобы, Комиссией установлено, что реализуемые объекты недвижимости расположены в границах сформированного земельного участка с кадастровым номером 03:11:310111:0001, площадью 25000 кв.м., из категории земель «Земли особо охраняемых территорий и объектов» с разрешенным использованием «для оздоровительной деятельности».

Площадь земельного участка является достаточной и соответствует размеру, необходимому для нормальной эксплуатации объектов недвижимости, расположенных на нем.

Земельный участок с кадастровым номером 03:11:310111:0001 не включает в себя иных объектов недвижимости, кроме выставленных на торги, что подтверждается имеющейся информацией из Публичной кадастровой карты России (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Последующее разделение земельного участка привело бы к установлению ограничений с целью прохода к каждому зданию с последующим установлением и регистрацией сервитута.

Кроме того, объединение объектов в один лот целесообразно по причине их расположения в непосредственной близости друг к другу на одном земельном участке, их единым функциональным назначением и функциональной связанностью, и, таким образом, получением максимально возможного дохода от продажи имущества и прав на земельный участок.

В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В соответствии с пунктом 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» 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.

Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (статьи 242, 243, 237 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 448 ГК РФ, 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. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с пунктами 1, 3 статьи 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии со статьей 554 ГК РФ, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно позиции ВАС РФ, изложенной в Постановлении Президиума от 05.04.2012 № 16311/11, поскольку размещение информации преследует цель привлечения более широкого круга потенциальных покупателей, желающих приобрести реализуемые объекты недвижимости с публичных торгов, суды при проверке полноты сведений о них, должны были также принять во внимание положения статьи 554 ГК РФ об определении предмета в договоре продажи недвижимости. Данная норма предусматривает, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

С учетом норм ГК РФ, проект договора купли-продажи недвижимости должен содержать сведения о земельном участке, определяющие расположение объекта на соответствующем земельном участке.

На основании изложенного Комиссия Бурятского УФАС России считает, что проведение Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Забайкальском крае и Республике Бурятия аукциона по продаже арестованного имущества: объектов недвижимости, расположенных на едином земельном участке, принадлежащего одному лицу - СПК «Улюнханский», прав на земельный участок, с видом разрешенного использования: для оздоровительной деятельности, являющегося единым курортным комплексом, с разделением на 18 лотов, нецелесообразно, не отвечает требованиям действующего законодательства, что приводит к нарушению прав потенциальных участников аукциона, и влечет ограничение круга потенциальных участников аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Бурятского УФАС России

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Признать организатора торгов Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Забайкальском крае и Республике Бурятия нарушившим часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.