РЕШЕНИЕ по делу № 49-ОВ-18

4. июля 2018 г. г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

С<…> – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

О<…> - начальник отдела контроля органов власти;

Б<…> – главный специалист – эксперт отдела контроля закупок;

С<…> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев жалобу Г<…> (вх. 187650 от 25.06.2018 г.) на действия организатора торгов – арбитражного управляющего В<…> при проведении торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене (номера сообщений 27806-ОАОФ-1 и 28202-ОАОФ-1) по продаже имущества должника ООО «Виктория – Агросервис», в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба Г<…> (вх. 187650 от 25.06.2018 г.) на действия организатора торгов – арбитражного управляющего В<…> при проведении торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене (номера сообщений 27806-ОАОФ-1 и 28202-ОАОФ-1) по продаже имущества должника ООО «Виктория – Агросервис».

Заявитель указал о том, что в сети Интернет на сайте https://www.m-ets.ru организатором торгов – конкурсным управляющим В<…> были опубликованы извещения о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника ООО «Виктория – Агросервис»: Лот № 1 – нежилое здание общей площадью 1393,5 кв.м, расположенное по адресу г. Барнаул, ул.Попова, 226, кад. № 22:63:030324:100; нежилое здание общей площадью 725,3 кв.м,

расположенное по адресу г. Барнаул, ул.Попова, 226, кад № 22:63:030324:80; ограда бетонная, сплошной протяженностью 385 м; дорожное покрытие (щебеночное 0,4 км); воздушно–тепловая завеса GuardPro 200W – 2шт. (извещение № 27806-ОАОФ-1) и лот № 1 - недвижимое имущество, расположенное по адресу г. Барнаул, ул. Попова, 226: - земельный участок общей площадью 8 622 кв.м, кад номер <...> :63:030324:10; - нежилое здание, общей площадью 1454,3 кв.м, кад номер <...> :63:030324:68; - сооружение коммунального хозяйства протяженностью 52 м. кад. номер <...> :63:000000:1066; - сооружение электроэнергетики протяженностью 106 м., кад. номер <...> :63:000000:1064; - сооружение канализации протяженностью 36 м. кад. номер <...> :63:000000:1065; - сооружение сеть газоснабжения протяженностью 83 м. кад. номер <...> :63:000000:1063 (извещение № 28202-ОАОФ-1).

Согласно данным извещениям о проведении торгов следует, что реализация недвижимого имущества и земельного участка осуществляются разными лотами.

Заявитель считает, что реализация отдельными лотами земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) не только нарушает требования закона, порядка организации и проведения торгов, но и существенно снижает привлекательность предложения для потенциальных покупателей. Также заявитель указывает, что конкурсный управляющий в извещении не указывает, что на продаваемом земельном участке расположены иные объекты недвижимости.

На заседании комиссии представитель Заявителя доводы жалобы поддержала.

Ответчик с доводами жалобы не согласен, пояснил, что 3 мая 2018 г. ПАО «АК БАРС» БАНК утвердил положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества должника ООО «Виктория – Агросервис», находящегося в залоге.

Продажа единым лотом незалогового имущества утверждена комитетом кредиторов и никем не оспорена. С дополнительной информацией об имуществе всегда можно ознакомиться до подачи заявки. При ознакомлении с имуществом, претендент уведомляется обо всех обременениях. Лицо купившее единым лотом не залоговое имущество, будет иметь право пользоваться земельным участком под зданиями. При приобретении имущества находящегося в залоге, будет предоставлена информация о том, что на земельном участке расположены и иные здания, не входящие в данный лот.

Кроме того, ответчик считает, что реализация имущества двумя лотами не является нарушением чьих-либо прав, свобод или законных интересов.

Выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также изучив предоставленные сторонами доказательства и документы имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» 26.07.2006 N 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

11.05.2018 г. и 21.05.2018 г. в сети Интернет на сайте МЭТС (https://www.m-ets.ru) организатором торгов – конкурсным управляющим В<…> были опубликованы извещения о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника.

В соответствии со ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

На собрании комитета кредиторов от 07.05.2018 г. утверждено положение о порядке, сроках и условиях проведения открытых торгов по продаже не обремененного залогом имущества ООО «Виктория – Агросервис» (нежилое здание общей площадью 1393,5 кв.м, расположенное по адресу г. Барнаул, ул.Попова, 226, кадастровый № 22:63:030324:100; нежилое здание общей площадью 725,3 кв.м, расположенное по адресу г. Барнаул, ул.Попова, 226, кадастровый № 22:63:030324:80; ограда бетонная, сплошной протяженностью 385 м; дорожное покрытие (щебеночное 0,4 км); воздушно–тепловая завеса GuardPro 200W – 2шт.).

03.05.2018 г. ПАО «АК БАРС» БАНК утвердил положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже в ходе процедуры конкурсное производство в отношении ООО «Виктория –Агросервис».

Согласно данного положения, имущество, находящееся в залоге реализуется единым лотом (недвижимое имущество, расположенное по адресу г. Барнаул, ул. Попова, 226: земельный участок общей площадью 8 622 кв.м, кадастровый номер <...> :63:030324:10; - нежилое здание, общей площадью 1454,3 кв.м, кадастровый номер <...> :63:030324:68; - сооружение коммунального хозяйства протяженностью 52 м. кад. номер <...> :63:000000:1066; - сооружение электроэнергетики протяженностью 106 м., кад. номер <...> :63:000000:1064; - сооружение канализации протяженностью 36 м. кад. номер <...> :63:000000:1065; - сооружение сеть газоснабжения протяженностью 83 м. кад. номер <...> :63:000000:1063).

Согласно принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Таким образом, продажа земельного участка и находящихся на нем нежилых зданий, разными лотами (аукционами) противоречит требованиям федерального

законодательства.

Однако Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что кредиторами утверждено 2 положения о порядке проведения торгов и продажи имущества должника, в связи с чем конкурсным управляющим осуществлялась продажа имущества ООО «Виктория – Агросервис» двумя отдельными торгами.

Положения о порядке и условиях продажи имущества должника на момент проведения торгов являлись действующими, и не оспорены в судебном порядке.

Открытые аукционы по реализации имущества должника ООО «Виктория – Агросервис» в связи с отсутствием заявок признаны несостоявшимися 27.06.2018 г. и 04.07.2018 г.

Также, Комиссией установлено, что 29.06.2018 г. Г<…> подал заявление в арбитражный суд Алтайского края о признании незаконными действия (бездействия) арбитражного управляющего В<…> при исполнении им обязанностей конкурсного управляющего в деле о банкротстве ООО «Виктория – Агросервис».

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Г<…> необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии <…> С

Члены комиссии

<…> О

<…> Б

<…> С

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