

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-297/2024

г. Якутск

«19» марта 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон о защите конкуренции), в составе:

* – временно исполняющего обязанности руководителя Якутского УФАС России, председателя Комиссии;

* – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

*– главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

при участии:

*– представителя *действующей на основании доверенности от 06.05.2021 №14АА1530311;

* - генерального директора *, действующего на основании приказа о 27.12.2021 №1р «О назначении директора»;

- представителя, действующей на основании доверенности от 01.01.2024 № 3,

рассмотрев жалобу * на действия (бездействие) *» при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества должников - здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад.№14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул.Лесная, д.16. Собственник ОАО * ИНН* (извещение №22000154650000000106, лот №17) на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Якутского ФАС России поступила жалоба (вх.№ 2672-ЭП/24 от 06.03.2024) от *(далее – Заявитель) на действия (бездействие) * (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества должников - здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад.№14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул.Лесная, д.16. Собственник * (извещение №22000154650000000106, лот №17) на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«На сайте torgi.gov и regiontorgi.ru размещено извещение о проведении торгов по продаже арестованного имущества должников: Здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад. №14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул.Лесная, д.16. ИНН **

Номер извещения на torgi.gov: 22000154650000000106, лот №17,

Адреса:

<https://regiontorei.ru/lots/14696>.

[https://torai.tfov.ru/new/public/lots/lot/22000134650000000106_17/\(lotInfo:infoY?fromR_ec=false](https://torai.tfov.ru/new/public/lots/lot/22000134650000000106_17/(lotInfo:infoY?fromR_ec=false).

*Организатор торгов: *специализированная организация **

Дата и время начала подачи заявок 05.02.2024 10:00 (МСК+6)

Дата и время окончания подачи заявок 04.03.2024 18:00 (МСК+6)

Дата проведения торгов 07.03.2024 12:00 (МСК+6).

Начальная цена 10104000 руб. (с учетом НДС).

Проведение торгов по реализации указанного здания гостиницы незаконно в силу следующего.

является собственником земельного участка, расположенного адресу:

Таким образом, выставленное на торги здание предлагается к продаже без земельного участка, па котором данное здание расположено.

Между тем продажа объекта недвижимости без земельного участка противоречит принципу единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ принципу единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без "соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной. Названная правовая позиция изложена в пункте 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2016).

В силу пункта 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу приведенных норм права торги по продаже здания являются незаконными, нарушают конкуренцию и преимущественное право собственника земельного участка * на приобретение реализуемого публично объекта недвижимости.

На основании изложенного

ПРОШУ:

1. Приостановить проведение торгов по продаже арестованного имущества должников: Здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад №14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул.Лесная, д.16. Собственник **
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Отменить проведение тооргов по продаже арестованного имущества должников: Здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад №14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул.Лесная, д.16. **
4. Выдать соответствующее предписание.

05.03.2024 *»

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Таким образом, жалоба *. рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> 05.02.2024 года опубликовано извещение о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества должников - здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад.№14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул.Лесная, д.16. Собственник* (извещение №2200015465000000106, лот №17).

Аукцион проводился в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве).

Дата и время начала подачи заявок: 05.02.2024 09:00 (МСК+6).

Дата и время окончания подачи заявок: 04.03.2024 18:00 (МСК+6).

Дата проведения торгов: 07.03.2024 12:00 (МСК+6).

21.02.2024 размещена информация о приостановлении торгов на основании определения Нерюнгринского городского суда Республики Саха (Якутия) от 16.02.2024 № 13-108/2024, а также постановления СПИ о приостановлении ИП (иное) от 20.02.2024 г.

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № ИЛ/1205/24 от 07.03.2024) * предоставило возражение на жалобу (вх. № 2981-ЭП/24 от 13.03.2024), в котором не согласен с доводами заявителя.

Поступил отзыв от оператора электронной площадки*(вх. № 3017-ЭП/24 от 14.03.2024), в котором также не согласен с доводами заявителя.

15.03.2024 г. поступило ходатайство от представителя заявителя об отложении рассмотрения жалобы (вх. № 3157-ЭП/24).

Уведомлением об отложении рассмотрения жалобы № 014/10/18,1-297/2024 (исх. № ИЛ/1370/24 от 15.03.2024), рассмотрение жалобы назначено на 19.03.2024 г. в 17:00.

19.03.2024 в 17:00 жалоба рассмотрена по существу.

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

Согласно доводам жалобы, заявитель указывает что является собственником земельного участка на котором расположено выставленное на торги арестованное имущество - здание гостиницы, таким образом, данное имущество предлагается к продаже без земельного участка, что является незаконным, нарушают конкуренцию и преимущественное право собственника земельного участка на приобретение реализуемого объекта недвижимости.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом (далее – ГК РФ), иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 87 Закона об исполнительном производстве реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно пункта 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника производится организацией или лицом, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлено право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Основанием для реализации имущества является вынесенное судебным пристав-исполнителем Нерюнгринского районного отделения судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Саха (Якутия) * постановлением о передаче арестованного имущества на торги от 19.01.2024.

Согласно поручения на прием имущества № 14-001716 от 26.01.2024 (рег. № ПИБИ 14-001716) Т* поручило * принять на реализацию имущество должника * - здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад.№14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул.Лесная, д.16.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона об исполнительном производстве, законные требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 30 Закона об исполнительном производстве, судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство на основании исполнительного документа по заявлению взыскателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Таким образом, судебным приставом-исполнителем производится исполнение решения суда, вступившего в законную силу, в строгом соответствии с резолютивной частью решения.

Организатор торгов осуществляет реализацию имущества, которое передано для продажи судебным приставом исполнителем.

Согласно части 4 статьи 449.1 ГК РФ извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 488 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Согласно части 2 статьи 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 извещения о проведении аукциона по лоту № 17 указаны сведения о реализации арестованного имущества собственником которого является ОАО «*».

Законом об исполнительном производстве не содержит положений о предоставлении преимущественного права выкупа имущества должников реализуемого на торгах.

В силу части 1 статьи 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

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.

Таким образом, установлено общее правило, согласно которому при продаже 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. В ней говорится не только о той части недвижимости, которая непосредственно занята недвижимостью, но и о части земельного участка, необходимой для прохода к ней.

Согласно части 2 статьи 271 ГК РФ, части 1 статьи 35 Земельного кодекса (далее - ЗК РФ) при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Таким образом, переход права на земельный участок, занимаемый объектом недвижимости при переходе права собственности на такой объект недвижимости предусмотрено действующим законодательством.

Согласно части 1 статьи 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, исключительное право на приобретение в собственность возникает на ту часть земельного участка, которая необходима для использования находящегося на таком земельном участке здания, сооружения.

В соответствии с частью 1 статьи 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

РЕШИЛА:

Признать жалобу *на действия (бездействие) * при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного имущества должников - здание нежилое (гостиница), 2х-этажное, 1980 года постройки, площадь 664,3 кв.м., кад.№14:19:102024:3412, адрес: РС(Я), г.Нерюнгри, п.Чульман, ул. Лесная, д.16. Собственник ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие №127»* (извещение №2200015465000000106, лот №17) на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) – **необоснованной**.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.