

Заказчик (организатор торгов):

"..."

e-mail: "..."

Заявитель:

"..."

e-mail: "..."

Центр дистанционных торгов

"..."

**Решение по результатам рассмотрения жалобы
на нарушение порядка проведения закупки**

№ 076/10/18.1-340/2023

Резолютивная часть решения оглашена 10.04.2023
Ярославль

г.

Решение изготовлено в полном объеме 13.04.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель начальника отдела контроля закупок управления Охинцева С.Н., члены Комиссии – главный специалист-эксперт отдела контроля закупок Семенычева Е.К.,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Зинохина А.С.,

с участием:

финансового управляющего "... " лично (до перерыва),

"..." лично,

рассмотрев жалобу "... " (далее – Заявитель) (**вх. № 3989-ЭП/23 от 24.03.2023**) на действия (бездействие) организатора торгов — финансового управляющего "... " (далее – заказчик, организатор торгов) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба "... " (**вх. № 3989-ЭП/23 от 24.03.2023**) на действия (бездействие) организатора торгов — финансового управляющего "... " (объявление № 10683687, лот 2).

Обжалуемые действия (бездействие): нарушение порядка организации и проведения торгов.

(1) В жалобе Заявитель обращает внимание Комиссии на то, что результаты торгов от 06.03.2023 были аннулированы, протокол подведения итогов опубликован не был.

(2) Заявитель также отмечает, что в аукционной документации имеются недостоверные сведения, а именно «Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Объект никому не отчужден, не заложен, не передан в аренду или безвозмездное пользование, не находится под арестом, в споре не состоит, свободен от притязаний третьих лиц, может быть занят Покупателем после приема Объекта». При этом, 04.03.2023 поступило уведомление об изменении карточки торгов, а именно было произведено дополнение в отношении данного объекта: «Действуют ограничения в виде запрещения регистрации. Ведется работа по снятию ограничений».

Под вышеуказанным гаражным боксом земельный участок находится в общей долевой собственности, право собственности признано за должником на основании решения Мытищинского городского суда (дело № 2-12/2021 от 25.01.2021), но на момент проведения торгов земельный участок в собственность должника не оформлен.

Таким образом, Заявитель полагает, что организатором торгов был нарушен принцип единства судьбы здания и земельного участка.

(3) Заявитель также отмечает, что организатор торгов оставил без ответа ряд вопросов:

-об актуальном статусе оформления права собственности на земельных участок;

-о перспективах оформления в собственность земельного участника;

-о причинах наличия запрета на проведение регистрационных действий.

На заседании Комиссии организатор торгов представил документы, запрошенные уведомлением от 27.03.2023 № 2900/23, с доводами, изложенными в жалобе не согласился.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы, в числе прочих 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.

Согласно части 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2021 по делу № А40-35662/21-59-11 "... " признана несостоятельным (банкротом); открыто конкурсное производство; финансовым управляющим должника утвержден "... " (член Саморегулируемой организации Союз «Арбитражных управляющих «ПРАВОСОЗНАНИЕ», ИНН 332909073141).

Проведение торгов по продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Согласно пунктам 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Исходя из пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 № ГМ/67432/22, антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта "а" пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры - получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов -

определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 N 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

На основании изложенного жалоба "... на действия (бездействие) финансового управляющего – ..." при проведении торгов по продаже имущества должника подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Ярославского УФАС России установила следующее.

02.02.2023 на сайте <https://fedresurs.ru/> размещено объявление № 10683687 о проведении торгов по реализации имущества "... (ИНН "...): помещение – гаражный бокс, расположенный по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Белобородова, д. 21, корп. 26, ПГСК-16, кадастровый номер 50:12:0000000:53077 посредством электронной площадки АО «Центр дистанционных торгов» (код торгов

158994).

(1) Согласно протоколу № 153025 от 23.01.2023 торги признаны состоявшимися, определен победитель торгов – "... (ИНН "...)", кроме победителя, участником, предложившим максимальную цену, являлась "... (ИНН "...)". Впоследствии и победитель торгов, и второй участник отказались от заключения договора.

На основании вышесказанного, финансовым управляющим "... были запущены повторные торги по продаже спорного лота, торги были размещены на электронной торговой площадке за номером 158994. Дата проведения торгов – 06.03.2023 года.

05.03.2023 года финансовым управляющим "... был опубликован протокол № 158994 об определении участников торгов.

Одним из не допущенных участников торгов был "... (ИНН "...).

Согласно протоколу № 158994 от 05.03.2023 "... (ИНН "...) было отказано в допуске на основании пункта 12 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности» (банкротстве) от 26.10.2002 № 127-ФЗ, так как поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

В соответствии с условиями проведения торгов задатки принимает электронная торговая площадка АО «Центр дистанционных торгов».

В рамках заседания Комиссии финансовый управляющий "... пояснил, что электронная торговая площадка АО «Центр дистанционных торгов» не подтвердила поступление задатка от "... на момент проведения торгов, в связи с чем, "... не был допущен к торгам. Не согласившись с данным протоколом и отказом в допуске к торгам, "... 06.03.2023 г. направил письмо финансовому управляющему "... и на электронную торговую площадку с подтверждением факта перечисления задатка. В ходе разбирательств подтвердилось, что со стороны электронной торговой площадки АО «Центр дистанционных торгов» имела место техническая ошибка и задаток от "... действительно поступил, но был зачислен на счет других торгов.

В результате данной технической ошибки "... неправомерно был лишен права на участие в торгах. С целью восстановления нарушенных прав "..., а также недопущения признания данных торгов недействительными, было принято решение о рестарте торгов на

дату 17.03.2023 с допуском к торгам "..."

С целью подтверждения указанной информации антимонопольный орган направил запрос АО «Центр дистанционных торгов» (исх. № 3159/23 от 31.03.2023).

АО «Центр дистанционных торгов» в ответ на данный запрос (вх. № 4355-ЭП/23 от 03.04.2023) сообщило, что задаток от участника торгов "..." поступил 14.02.2023 г., вследствие технической ошибки организатор торгов был извещен об этом 03.03.2023 г.

07.03.2023 г. На электронной торговой площадке было размещено уведомление, в котором сообщалось о рестарте торгов № 158994 и переносе даты и времени аукциона на 17.03.2023 в 10:00.

Вместе с тем, антимонопольным органом установлено, что "..." не был лишен права на участие в торгах после рестарта, но участия не принимал.

(2) Организация и проведение торгов имущества должника-банкрота регламентируется нормами Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», который является специальным законом по отношению Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с целями Закона о банкротстве, финансовым управляющим проводятся мероприятия по выявлению имущества должника, его оценке, утверждению Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в Арбитражном суде и его реализации посредством публичных торгов с целью максимального удовлетворения требований кредиторов.

В ходе данной деятельности, на дату утверждения Арбитражным судом (Определение Арбитражного суда г. Москвы от 01.12.2022 по делу № А40-35662/21-59-113) Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, финансовым управляющим "..." было выявлено следующее имущество:

1. Помещение – гаражный бокс, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Белобородова, д. 21, корп. 2б, ПГСК-16, кадастровый № 50:12:0000000:53077;
2. Сооружение (газопровод низкого давления), кадастровый номер 50:12:0000000:570.

Право собственности на иное имущество, в том числе на спорный земельный участок, за должником не зарегистрировано.

Заявитель ссылается на разъяснения Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 года № 11, согласно которым и в соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке **и принадлежащих одному лицу**, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, **если они принадлежат одному лицу**, не допускается.

Таким образом, данный довод является несостоятельным, ввиду того, что в данном случае не соблюдается обязательное условие – наличие у должника на праве собственности как отчуждаемого имущества, так и земельного участка, на котором оно располагается.

Вместе с тем, Комиссия Ярославского УФАС России отмечает, что согласно разъяснениям Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 года № 11 при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (пункт 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения

договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 35 ЗК РФ собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Таким образом, закон не содержит прямого указания на обязанность собственника здания, строения, сооружения обращать в собственность земельный участок под ним. Вместе с тем, покупатель здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка, наделяется правами, предусмотренными статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

(3) Довод Заявителя о том, что организатором торгов оставлено без ответа ряд вопросов, касающихся права собственности на земельный участок, находящийся под реализуемым имуществом – гаражным боксом, по мнению Комиссии Ярославского УФАС России охватывается вторым доводом, и в силу того, что право собственности на данный земельный участок за должником не зарегистрировано, предоставление информации об имуществе не принадлежащем должнику, со стороны финансового управляющего "... " является невозможным и не входит в его полномочия.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу "... " (**вх. № 3989-ЭП/23 от 24.03.2023**) на действия (бездействие) организатора торгов —_финансового управляющего "... " (объявление № 10683687, лот 2) необоснованной.

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

