

Дело 029/10/18.1-1106/2022

Организатор торгов:

МТУ Росимущества в Архангельской области и НАО

Заявитель:

Нибабин Алексей Сергеевич

РЕШЕНИЕ

20 декабря 2022 года г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: <...>

рассмотрев в дистанционном режиме посредством сервиса веб видеоконференцсвязи в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу индивидуального предпринимателя Нибабина Алексея Сергеевича с жалобой на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Архангельской области и Ненецком автономном округе при организации электронного аукциона по реализации имущества должников (извещение 21000015630000000229, лот № 2) в присутствии представителей:

от Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Архангельской области и Ненецком автономном округе (далее - МТУ Росимущества) — <...>;

от индивидуального предпринимателя Нибабина А.С. - <...>

УСТАНОВИЛА:

13.12.2022 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступило обращение индивидуального предпринимателя Нибабина Алексея Сергеевича с жалобой на действия МТУ Росимущества в Архангельской области и НАО при организации электронного аукциона по реализации имущества должников (извещение 21000015630000000229, лот № 2).

Содержание жалобы:

Заявитель указал, что нежилое здание (склад материалов), площадью 150,1 кв.м., кадастровый номер 29:22:050402:141, адрес: г. Архангельск, ул. Октябрят, д. 27, являющееся предметом аукциона, расположено на земельном участке с

кадастровым номером 29:22:050402:271, который принадлежит Нибабину А.С. Должник - ООО «Спецдорстрой-БМ» не имеет договора на использование указанного земельного участка.

30.11.2022 Нибабин А.С. обратился в МТУ Росимущества с заявлением о существующих ограничениях на предмет торгов и просил разместить свое письмо, как содержащее существенную информацию о предмете торгов, на официальном сайте торгов и на электронной площадке.

Письмом от 06.12.2022 МТУ Росимущества сообщило, что реализация арестованного имущества осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги.

По мнению заявителя, потенциальные участники аукциона могут быть введены в заблуждение относительно продаваемого объекта (наличия договора (соглашения) с собственником земельного участка, предусматривающего возможность использования земельного участка для эксплуатации нежилого здания, являющегося предметом торгов), что может повлечь ограничение их числа, создает препятствия реализации цели получения наиболее справедливой цены за продаваемое имущество. Недостоверная (неполная) информация о предмете торгов по лоту № 2 об отсутствии права пользования земельным участком нарушает права и законные интересы Нибабина А.С., как собственника данного земельного участка, создает предпосылки для судебных разбирательств Нибабина А.С. с потенциальными приобретателями здания и несения Нибабиным А.С. судебных расходов для защиты своего права собственности на земельный участок.

МТУ Росимущества в Архангельской области и НАО с жалобой не согласилось по основаниям, изложенным в письме от 20.12.2022, указав, что на участие в аукционе была подана 1 заявка. В настоящее время процедура приостановлена. Относительно доводов заявителя, что предположительно у него могут возникнуть судебные разбирательства с приобретателями здания вследствие отсутствия указания в предмете торгов об отсутствии права пользования земельным участком, сообщено, что согласно выписки из ЕГРН от 30.08.2022, предоставленной УФССП по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, ограничения прав и обременений объекта недвижимости с кадастровым номером 29:22:050402:141 не зарегистрировано. ИП Нибабин А.С. обращался в МТУ Росимущества с заявлением от 30.11.2022 о том, что он не дает согласия на продажу на торгах объекта недвижимости с кадастровым номером 29:22:050402:141. В ответ письмом от 06.12.2022 № 29/7895 МТУ Росимущества сообщило ИП Нибабину А.С. о том, что реализация арестованного имущества осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги.

Комиссия рассмотрела дело с учетом следующего.

На основании пункта 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: 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», 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 правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Порядок реализации имущества должника на торгах установлен главой 9 Закона об исполнительном производстве.

На основании части 1 статьи 90 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов).

Согласно части 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, названным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Нормами, устанавливающими порядок размещения информации о проведении торгов по реализации имущества должника, являются часть 3 статьи 90 Закона об

исполнительном производстве, пункт 4 статьи 449.1, пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве).

Согласно пункту 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, указание на собственника (правообладателя) имущества.

Пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

07.10.2022 судебным приставом-исполнителем было вынесено постановление о передаче арестованного имущества на торги, согласно которому в МТУ Росимущества в Архангельской области и Ненецком автономном округе передано на реализацию на открытых торгах в форме аукциона следующее имущество: нежилое здание площадью 150,1 кв.м., по адресу: г. Архангельск, ул. Октябрят, д. 27. На сумму 1552200 руб. без учета НДС в количестве 1 лота.

14.11.2022 на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение 21000015630000000229 о проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже арестованного незаложенного недвижимого имущества.

Извещение также опубликовано на торговой площадке www.rts-tender и официальном сайте продавца имущества.

Организатором аукциона выступило МТУ Росимущества в Архангельской области и НАО.

Аукцион проводился в том числе в отношении лота № 2: Нежилое здание (склад материалов), площадью 150,1 кв.м., кадастровый номер 29:22:050402:141, адрес: г. Архангельск, ул. Октябрят, д. 27.

Начальная цена 1 552 200,00 . Шаг аукциона 77 610,00 . Размер задатка 232830,00 .

Местонахождение имущества: г. Архангельск, ул. Октябрят, д. 27.

Основание реализации имущества: постановление судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на реализацию.

Собственник имущества: ООО «СПЕЦДОРСТРОЙ-БМ».

Обременения реализуемого имущества: вся имеющаяся информация об обременениях выложена/прикреплена в виде скан-образа к информационному сообщению и к аукционной документации.

Подача заявки осуществляется через электронную площадку в соответствии с регламентом электронной торговой площадки, размещенным на сайте <https://www.rts.tender.ru>, в подразделе «Документы Электронной площадки «РТС-тендер» для проведения имущественных торгов» раздела «Имущество», иными нормативными документами электронной площадки.

Дата и время начала подачи заявок: 15.11.2022 00:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 12.12.2022 23:59 (МСК). Дата проведения торгов: 16.12.2022 11:00 (МСК).

В составе сведений о лоте опубликованы документы лота: основание реализации имущества файл — скан копия постановления о передаче арестованного имущества на торги от 07.10.2022, иное — скан копии технического паспорта, выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 12.09.2022, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.08.2022 (в отношении здания с кадастровым номером 29:22:050402:141), выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2022 № КУВИ-001/2022-159310442 (в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:22:050402:271), отчета об оценке № 294/1270 от 07.09.2022.

30.11.2022 индивидуальный предприниматель Нибабин А.С. направил в адрес организатора торгов заявление о существующих ограничениях на предмет торгов по лоту № 2 электронного аукциона по извещению 21000015630000000229 следующего содержания: «Предметом электронного аукциона по лоту № 2 является Нежилое здание (склад материалов), площадью 150,1 кв.м., кадастровый номер (КН) 29:22:050402:141, расположенное по адресу: г. Архангельск, ул. Октябрят, д. 27, принадлежащее ООО «Спецдорстрой-БМ» с 30.08.2022. Как видно из документации к электронному аукциону, Нежилое здание, КН 29:22:050402:141 расположено на земельном участке, КН 29:22:050402:271, который с 01.12.2020 принадлежит на праве собственности Предпринимателю Нибабину Алексею Сергеевичу. ООО «Спецдорстрой БМ» не имеет и не имело никаких установленных законом или договором оснований для использования земельного участка, КН 29:22:050402:271, на котором расположено Нежилое здание, КН 29:22:050402:141. Согласно пункту 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе участков. Предприниматель Нибабин Алексей Сергеевич, как собственник земельного участка КН 29:22:050402:271, на котором расположено Нежилое здание, КН 29:22:050402:141, сообщает, что не дает согласие на продажу на торгах Нежилого здания, КН 29:22:050402:141. В силу пункта 2 статьи 272 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования земельным участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние. В этом случае, право собственности потенциального приобретателя на Нежилое здание, КН 29:22:050402:141 будет прекращено в результате принудительного изъятия (подпункт 7 пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации). Нибабин Алексей Сергеевич имеет право в любое время заявить иск о сносе Нежилого здания, КН 29:22:050402:141. Просим разместить настоящее письмо, как содержащее существенную информацию о предмете торгов по лоту № 2, в информации по электронным торгам по извещению 21000015630000000229 как на сайте <https://torgi.gov.ru>, так и на сайте <https://it2.rts-tender.ru>. Отсутствие существенной информации о предмете торгов является основанием для признания торгов недействительными».

По результатам рассмотрения указанного обращения МТУ Росимущества в Архангельской области и Ненецком автономном округе письмом от 06.12.2022 № 29/7895 сообщило: «Реализация арестованного имущества осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229 ФЗ «Об исполнительном производстве» на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги.

Предусмотренная статьей 18.1 Закона о защите конкуренции возможность обжалования в порядке, установленном указанной статьей лицом, не подавшим заявку на участие в торгах, порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах, направлена на реализацию потенциальными участниками торгов возможности участия в торгах. При этом, права и законные интересы лица, которое не подавало заявку на участие в торгах, могут быть нарушены в случае наличия в документации о торгах положений, препятствующих заинтересованному лицу подать заявку на участие в торгах.

В заседании комиссии представитель заявителя, пояснил, что полагает неправомерным отсутствие в извещении о проведении торгов информации об отсутствии права пользования земельным участком КН 29:22:050402:271 для эксплуатации нежилого здания КН 29:22:050402:141.

Вместе с тем, индивидуальный предприниматель Нибабин А.С. участником рассматриваемой процедуры торгов не является, намерения принять участие в аукционе не имел. Направленное организатору торгов заявление о существующих ограничениях на предмет торгов по лоту № 2 электронного аукциона по извещению 21000015630000000229 от 30.11.2022, на размещении которого настаивал заявитель,

по сути сводится к несогласию Нибабина А.С. с продажей имущества и указанием на возможность требовать по суду, чтобы собственник недвижимости освободил земельный участок от недвижимости. Данная информация не имеет целью привлечение наибольшего числа участников торгов и реализацию имущества по наибольшей цене.

Таким образом, конечная правовая цель заявителя заключалась в восстановлении его прав как собственника земельного участка посредством опубликования в извещении о проведении торгов информации, приведенной им в письме от 30.11.2022, в целях избежания судебных расходов в случае судебных разбирательств Нибабина А.С. с приобретателями нежилого здания.

Указанное выходит за пределы административного обжалования действий организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку со стороны антимонопольного органа недопустимо применения мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не заинтересованного в участии в торгах, а фактически несогласного с размещением реализуемого имущества на принадлежащем ему земельном участке, стремящегося предотвратить подачу заявок на участие в торгах.

Порядок проведения торгов по реализации имущества должника, установленный действующим законодательством, не регламентирует вопросы публикации, поступающих в адрес организатора торгов обращений.

В соответствии с частью 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

На основании части 1 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 частью 2 данной статьи 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. Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Согласно части 1 статьи 287.3 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания или сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пользуется данным земельным участком на условиях и в объеме, которые предусмотрены законом или договором с собственником данного земельного участка.

В силу части 2 указанной статьи собственник здания или сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, не имеющий

права пользования этим земельным участком по закону или по договору с собственником земельного участка, вправе пользоваться данным земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения ему доступа к такому зданию или сооружению (статья 271).

Заявитель полагает, что потенциальные участники торгов могли быть введены в заблуждения относительно продаваемого объекта, в частности, что с собственником земельного участка имеется некий договор (соглашение) об его использовании для эксплуатации нежилого здания.

Вместе с тем, согласно документам, входящим в состав документации об аукционе, предметом продажи является нежилое здание площадью 150,1 кв. м., по адресу: г. Архангельск, ул. Октябрят, д. 27. Реализуемый объект недвижимости должника, согласно данным документам, расположен на земельном участке, принадлежащем другому лицу. При этом в составе документации об аукционе указание на наличие договора с собственником земельного участка отсутствует.

В отсутствие документального оформления права пользования земельным участком документация об аукционе не содержит сведений, противоречащих этому.

Согласно пояснениям представителя МТУ Росимущества в Архангельской области и Ненецком автономном округе запросов о разъяснении условий использования земельного участка организатору торгов не поступало.

При указанных обстоятельствах жалоба индивидуального предпринимателя Нибабина Алексея Сергеевича является необоснованной.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу индивидуального предпринимателя Нибабина Алексея Сергеевича необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.