

## РЕШЕНИЕ

по делу № 041/07/18.1-143/2020

20 апреля 2020 г.  
Камчатский

г. Петропавловск-

Резолютивная часть решения оглашена «20» апреля 2020 года

В полном объеме решение изготовлено «23» апреля 2020 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председателя Комиссии – временно исполняющей обязанности заместителя руководителя управления

членов Комиссии:

специалиста 1 разряда отдела правового обеспечения и рекламы ,

специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля и закупок

в присутствии представителя заявителя – индивидуального предпринимателя

в отсутствие организатора торгов – арбитражного управляющего ., уведомленной о месте и времени рассмотрения жалобы по электронной почте,

рассмотрев в дистанционном формате в соответствии с частями 16, 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу индивидуального предпринимателя К... на действия организатора торгов – арбитражного управляющего МУП «А...» ВГО - Н... при проведении торгов предметом которых является «здание производственное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 401,3 кв. м, инв. № 592, лит.А, адрес объекта: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Вилкова» (объявление о проведении торгов № 4789199)

### УСТАНОВИЛА:

Организатором торгов – арбитражным управляющим МУП «А...» ВГО – Н... (далее – Организатор торгов) на сайте единого федерального реестра о банкротстве были объявлены торги предметом которых является «здание

производственное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 401,3 кв.м., инв. № 592, лит.А, адрес объекта: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Вилкова» (далее-Объект) начальная цена лота 3 857 000 рублей (объявление о проведении торгов № 4789199).

13.04.2020 в Камчатское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя К... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов при проведении торгов.

По мнению Заявителя, предмет лота не содержит сведений о земельном участке, на котором расположено производственное здание, в связи с чем:

- не предоставляет потенциальному покупателю сведений о соответствующем земельном участке (площадь, кадастровый номер <...> разрешенное использование, кадастровую стоимость, план расположения с указанием границ);
- стоимость лота в комплекте с земельным участком может быть отличной от установленной организатором торгов.

По итогам проведения торгов по реализации имущества должен быть заключен и зарегистрирован в Росреестре договор купли-продажи. Государственной регистрации подлежат только заключенные договоры.

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 участка. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При этом организатор торгов в письме от 08.04.2020 сообщает, что объект реализуется без земельного участка.

Таким образом, организатор торгов нарушает:

- действующее законодательство о единстве недвижимого имущества и земельного участка;
- право участника владеть достоверной информацией о приобретаемом имуществе;
- право участника зарегистрировать право собственности на имущество, в случае его победы.

Проанализировав документы, позицию Заявителя, изложенную в жалобе, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Согласно пункту 2 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4 - 19 статьи 110](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

В соответствии с пунктом 3 указанной статьи продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежит, в том числе, недвижимое имущество.

На основании пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия.

Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке *подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.*

Согласно пункту 19 данной статьи Продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
- цена продажи предприятия;
- порядок и срок передачи предприятия покупателю;
- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Согласно части 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.

В соответствии со статьей 554 Гражданского Кодекса Российской Федерации 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.

С учетом норм Гражданского Кодекса Российской Федерации проект договора купли-продажи Объекта должен содержать сведения о земельном участке, определяющие расположение Объекта на соответствующем земельном участке. Указанный проект договора должен быть размещен на электронной площадке и включен в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Организатор торгов не разместил проект договора купли-продажи Объекта, содержащий сведения о земельном участке, определяющие расположение Объекта, на электронной площадке, и не включил его в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Таким образом, процедура продажи Объекта осуществлена без соблюдения порядка, установленного пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, **в нарушение части 2 статьи 111 данного Закона.**

На основании вышеизложенного и руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов нарушение пункта 2 статьи 111 Закона о банкротстве.
3. Выдать Заказчику предписание об устранении допущенного нарушения Закона о банкротстве.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Камчатского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства в отношении организатора торгов.

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