

РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-1969/2020

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры

торгов и порядка заключения договоров

30 апреля 2020 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, инкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее — комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

О.А. — начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

О.С. — заместитель начальника отдела контроля органов власти;

А.Н. — главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

в отсутствие Организатора торгов – ООО «Торг Инвест», при участии И.Ф., рассмотрев жалобу Б А Ф на действия ООО «Торг Инвест» при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника Б В.В. (Лот №9 извещение №240320/31965167/04 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Б А Ф на действия ООО «Торг Инвест» при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника Б В.В. (Лот №9 извещение 240320/31965167/04 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось **30.04.2020 года в 10-00 часов** по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель считает, что Организатором торгов неправильно оформлены документы реализуемого имущества, а также продажа имущества по лоту №9 незаконна.

Организатор торгов представил возражения на доводы Заявителя, считает свои действия по проведению торгов правомерными.

Комиссия Краснодарского УФАС России по делу №023/10/18.1-169/2020, изучив доводы Заявителей и Организатора торгов, а также представленные документы и сведения, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) 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 состоявшимися, 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», с исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных муниципальных нужд.

Аукцион проводился в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), Федерального закона от 02.10.2007 № 229-

З «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве).

Согласно ч. 2 ст. 448 ГК РФ, извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих ограничениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, об оформлении участия в торгах, определении лица, игравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Силой 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 пункту 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.

В соответствии со ст. 90 Закона об исполнительном производстве 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.

ОО «Торг Инвест» осуществляет деятельность по реализации заложенного имущества должника Б.В.В. на основании государственного контракта от 18.12.2019 года № 0118100011319000056, заключенного с Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Краснодарском крае и Республике Адыгея на основании поручения на реализацию №5319/282-20 от 06.03.2020 года.

Извещение о проведении торгов опубликовано в газете «Кубанские новости» от 24.03.2020г. №43(6819), на официальном сайте в сети Интернет torgi.gov.ru (извещение №240320/31965167/04), на сайте ФССП РФ, а также на сайте Межрайонного территориального Управления государственного имущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

информационном извещении о проведении торгов опубликованы сведения о предмете торгов, порядок оформления участия в торгах и их проведения. В частности организатором торгов опубликованы следующие сведения о предмете торгов: Лот №9 (Залог) - Квартира (помещения 147,148) пл. 38,1 кв.м., адрес: г. Сочи, Хостинский район, ул. Лысая Гора, дом 27/9. С-к Б В.В. н/ц- 1 448 000,00 руб., з-к- 72 400,00 руб., шаг аукциона - 1 500,00 руб., основание: постановление судебного пристава – исполнителя от 26.11.2019г..

соответствий с ч.1 ст.6 Федерального закона №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Законные требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат безусловному выполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно ч.1 ст.30 Федерального закона №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство на основании исполнительного документа по заявлению взыскателя, если иное не установлено иными действующим Федеральным законом.

Исполнительное производство возбуждено на основании исполнительного листа, выданного Центральным районным судом г. Сочи.

Согласно исполнительному листу, судом было обращено взыскание на квартиру, общей площадью 38.1 кв.м. назначение: жилое, расположенное в доме №27/9 по ул. Лысая Гора, Хостинского района г. Сочи, помещение 147, 148.

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.

Вместе с тем, В соответствии с п.1 и п.2 ст.552 ГК РФ, договором купли-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.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка,

в котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

в соответствии с ч.4 ст.35 Земельного кодекса РФ, отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Таким образом, судьба земельного участка следует за расположенным на нем объектом недвижимости, и его цена включена в стоимость жилых помещений, проданных с торгов.

в силу п.2 ст.552 ГК РФ и учитывая, что иное не предусмотрено законом и договорами продажи недвижимости, установленная в них цена помещений в здании включает цену передаваемого с этим недвижимым имуществом права собственности на соответствующую долю в праве собственности на земельный участок (п. 15 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2018)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018).

Таким образом, отсутствие в договоре купли-продажи сведений о судьбе доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен продаваемый объект недвижимости препятствует регистрации такой доли за покупателем жилого помещения органами Росреестра при регистрации перехода права собственности.

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

признать жалобу Б А Ф на действия ООО «Торг Инвест» при организации и проведении аукциона по реализации имущества должника Б В.В. (Лот №9 извещение №240320/31965167/04 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>) необоснованной.

Заместитель председателя

О.А. С

Комиссии

Члены Комиссии:

Ю.С. Б

А.Н. Д

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