РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-14683/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

14.09.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>

при участии представителей:

от ООО Академия торгов «РусТендер»: <...>

от ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал»: <...>

рассмотрев жалобу ООО Академия торгов «РусТендер» (далее — Заявитель) на действия ООО «Консалтинговая группа «М-Лигал» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (извещение № 130820/34705371/01, лот № 2) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушение его прав и законных интересов со стороны Организатора торгов выразилось в нарушении порядка реализации имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей 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, 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 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.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «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.

Установлено, что предметом Торгов является имущество ООО «Четыре сезона» (16 объектов).

Извещение о проведении Торгов размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведение торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано 13.08.2020 (далее - Извещение).

Заявителем оспаривается объединение в один лот шестнадцати объектов недвижимого имущества в нарушение постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги.

Заявитель указывает, что в соответствии с постановлением о передаче арестованного имущества на торги от 21.02.2020 (по производству №89063/19/50039-ИП), вынесенного Судебным приставом исполнителем Серпуховского РОСП УФССП России по Московской области Гололобовым Александром Александровичем, указано, что на реализацию передается 16 лотов.

В решении Савеловского районного суда г. Москвы по делу №2-2635/2018 от 03.07.2018 года, на основании которого возбуждено указанное исполнительное производство, также указано, что обращено взыскание на предмет залога, путём продажи с публичных торгов 16 объектов недвижимости, по каждому из которых определена цена реализации.

Как установлено Управлением, изначально ТУ Росимущества по Московской области было выдано поручение от 06.05.2020 № 3133 организатору на реализацию имущества шестнадцатью отдельными лотами. Во исполнение поручения были проведены торги по извещению от 19.05.2020 № 190520/34705371/01. В связи с тем, что ни по одному из лотов не было подано заявок организатор опубликовал извещение о проведении повторных торгов со снижением от 25.06.2020 № 250620/34705371/04. Вместе с тем в связи с отзывом до окончания срока подачи заявок указанного выше поручения со стороны Территориального управления (от 08.07.2020 № 3220) торги были отменены, а первоначальное поручение изменено в части необходимости реализации имущества единым лотом, в связи с чем организатором и были объявлены оспариваемые торги.

Изучив представленные документы, Комиссия считает необходимым отметить, что объектами недвижимого имущества, реализуемого на торгах, являют спальные корпуса, столовая, медпункт и т.д. При этом разрешенным видом использования является организация базы отдыха.

Согласно Национальным стандартам РФ «Общие требования к услугам санаториев, пансионатов и центров отдыха» (ГОСТ Р 54599-2011) и, в частности, положений п.4.1.9. не допустимо размещение на территории санатория, пансионата, центра отдыха организаций, функционально не связанных с их деятельностью. Более того эксплуатация базы отдыха допускается только при выполнении установленных условий и при наличии ОДНОВРЕМЕННО очистных сооружений, предприятия общественного питания (столовая), медпункта, отвечать требованиям пожарной безопасности и т.д. Также следует отметить и строгие требования установленные СНиПами для оздоровительный учреждений и учреждений отдыха (СНиП II-71-79), в соответствии с которыми, помимо того, что предусмотрен список необходимых для функционирования базы отдыха зданий (административное, спальные помещения, столовая, помещение культурно-массового обслуживания, хозяйственные помещений) имеются и требования к размеру земельного участка, например, дом отдыха должен иметь земельный участок не менее 200 кв.м. на 1 место.

При таких обстоятельствах, представляется возможным прийти к выводу, что совокупность указанных объектов недвижимости объединены единым целевым назначением, а равно что предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь).

Если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное (ст. 134 ГК РФ).

Более того, необходимо учитывать, что реализуемые нежилые здания расположены на земельных участниках, которые также указаны в постановлении пристава как отдельные объекты (лоты) относительно зданий. Однако, реализация таких объектов по отдельности противоречит законодательству, в частности п.п.1 и 2 ст. 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, а в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Кроме того, ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

В настоящем случае собственником всех реализуемых объектов недвижимости является одно лицо.

Как отмечено ранее, изначально имущество было выставлено на торги

шестнадцтью отдельными лотами (190520/34705371/01, 250620/34705371/01), однако заявок на участие не поступало. При этом в настоящем случае, при реализации имущества единым лотом, подано 2 заявки.

В Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2019 № 305-ЭС16-13381(4) по делу № А40-174619/2014, что для признания торгов недействительными при объединении в один лот разнородных объектов, в том числе необходимо доказать факт снижения интереса потенциальных покупателей в результате такого объединения, а также представить документы, подтверждающие чьи-либо намерения приобрести имущество по более высокой стоимости.

Позиция Организатора торгов о необходимости реализации всех объектов единым лотом была также поддержана ТУ Росимущества по Московской области согласно письму от 14.09.2020 № 50-ЕП-03/8940.

С учетом того, что организатор фактически исполнял поручение ТУ Росимущества по Московской области по реализации имущества одним лотом Управление полагает, что жалоба на действия организатора является необоснованной. При этом правомерность действий ТУ Росимущества по Московской области в части объединения в один лот указанного имущества не может быть предметом рассмотрения в рамках «короткой» процедуры.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Также Заявитель обжалует неразмещение информации о поручении ТУ Росимущества по Московской области на Официальном сайте Российской Федерации для размещении информации о проведении торгов.

Данный довод не находит своего фактического подтверждения, так как в извещении по лоту указан номер поручения П.3133. Более того, действующим законодательством не предусмотрено размещение на указанном сайте копии такого поручения.

При этом Заявителем не представлено правового обоснования наличия обязанности Организатора торгов по публикации такого рода документов, кроме того, не представлено пояснений, каким образом отсутствие указанной информации могло повлиять на конкуренцию на торгах с учетом того, что вся необходимая информация об объектах недвижимости была размещена.

Таким образом, с учетом конкретных фактических данный довод жалобы является необоснованным.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 04.09.2020 № ПО/49232/20, от 07.09.2020 № ПО/49470/20, от 11.09.2020 № 50491/20.

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