

РЕШЕНИЕ

по делу № А-24/18.1-15

по результатам рассмотрения жалобы

Резолютивная часть оглашена 11.12.2015
г. Майкоп

Решение в полном объеме изготовлено 16.12.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе: Председатель Комиссии – <..>

Члены комиссии: <..>, в присутствии представителя конкурсного управляющего ЗАО «Ривагро» <..>, рассмотрев жалобу конкурсного управляющего ГППР «Краснооктябрьский» <..> (далее - Заявитель) от 25.11.2015 на действия конкурсного управляющего ЗАО «Ривагро» <..> (далее – Конкурсный управляющий) при реализации имущества ЗАО «Ривагро», в соответствии со статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея поступила жалоба Заявителя (вх. №2815 от 02.12.2015г.), направленная по подведомственности Краснодарским УФАС России, о законности проведения конкурсным управляющим ЗАО «РИВАГРО» торгов информация о которых опубликована на сайте газеты «Коммерсантъ» 24.07.2015 года (в печатной версии 25.07.2015г.) (объявление 7703156503) по продаже имущества ЗАО «РИВАГРО», находящегося на земельном участке кадастровый номер <...> :30:1303000:0:0022 принадлежащем РФ на праве собственности и недопущению реализации имущества находящегося на земельном участке кадастровый номер <...> :30:1303000:0:0023.

Также Заявитель в своей жалобе сообщил следующее:

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.02.2012 года по делу №А32-30660/2011 признано отсутствующим право собственности ЗАО «Ривагро» на земельный участок с кадастровым номером 23:30:1303000:0:0023 площадью 51751 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Красный Октябрь, в 0.4м. западнее, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения – для обслуживания и эксплуатации механизированного тока и признано право собственности Российской Федерации на данный земельный участок.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 25.12.2013 года по делу

№А32-2185/2012 признано отсутствующим право собственности ЗАО «Ривагро» на земельный участок с кадастровым номером 23:30:1303000:0:0022 общей площадью 7669 кв.м., признано право собственности Российской Федерации на данный земельный участок.

Ссылаясь на часть 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в соответствии с которой вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, Заявитель указывает на обязательность исполнения указанных судебных актов ЗАО «Ривагро».

Кроме того Заявитель сообщает, что на земельном участке с кадастровым номером: 23:30:1303000:0:0022 расположены объекты, принадлежащие федеральному государственному предприятию - ГППР «Краснооктябрьский», это пожарные резервуары. На земельном участке с кадастровым номером: 23:30:1303000:0:0023 расположены объекты принадлежащие федеральному государственному предприятию - ГППР «Краснооктябрьский», это литеры Г, Г1, Г3, Г7, Г8, Г9, Г10, 1, 2, 3, IV.

Факт нахождения объектов недвижимости принадлежащих ГППР «Краснооктябрьский» на праве хозяйственного ведения, на земельных участках с кадастровыми номерами 23:30:1303000:0:0022 и 23:30:1303000:0:0023 установлен решениями арбитражного суда Краснодарского края по делам №А32-30660/2011 и №А32-2185/2012.

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Таким образом по мнению Заявителя Конкурсный управляющий обязан сформировать конкурсную массу с учетом положений статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с вышеизложенным, Заявитель просит принять меры реагирования, а именно оспорить торги по продаже имущества ЗАО «Ривагро», расположенного на указанных земельных участках принадлежащих Российской Федерации на праве собственности.

Оснований для возврата жалобы Заявителю в соответствии с частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не установлено.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено следующее.

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.

До рассмотрения жалобы по существу Адыгейским УФАС России в соответствии с частью 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции у Конкурсного управляющего были запрошены документы в т.ч.: оригиналы документов торгов путем публичного предложения с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ЗАО «РИВАГРО»; положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ЗАО «РИВАГРО»; изменения, внесенные в документацию; заявки участников; доказательства опубликования сообщений о проведении торгов в СМИ и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Как указал в своем пояснении Конкурсный управляющий в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества ЗАО «Ривагро» путем публичного предложения, утвержденного собранием кредиторов должника 07.07.2015г., конкурсный управляющий ЗАО «Ривагро» выставил на торги имущество должника:

Лот №1 – Нефтебаза, расположенная по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, Автодорога Андреева Гора-Варениковская-Анапа КМ 1+600;

Лот №2 – Механизированный ток, расположенный по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Светлый путь Ленина, ул.Гаражная, 35.

Как указал сам Заявитель в жалобе торги по лоту №1 состоялись 15.09.2015г., заключен договор купли-продажи с единственным участником торгов – ИП <..>

В соответствии с пунктом 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В своем письменном пояснении Конкурсный управляющий, также сообщил, что торги по лоту №1 состоялись, договор заключен с единственным участником торгов (Протокол №592-ОТПП/2/1 от 15.09.2015г.).

Таким образом Заявителем пропущен срок направления жалобы в антимонопольный орган.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при

рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Обязанность по проведению торгов при продаже имущества должника установлена Законом о банкротстве и Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 №54.

Действующим законодательством не запрещена продажа недвижимости, расположенной на чужом земельном участке. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимым для их использования на тех же условиях и в том же объеме, что прежний собственник. Таким образом, у покупателя по договору возникнут такие же права на земельный участок под объектом недвижимого имущества, что и у продавца, в том числе право на формирование земельного участка по объектами недвижимого имущества, преимущественное право покупки или аренды земельного участка под объектами недвижимого имущества.

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.

Конкурсным управляющим в объявлении 7703156503 по продаже имущества ЗАО «РИВАГРО» указаны данные, определяющие расположение объектов недвижимости на соответствующих земельных участках, при этом сами земельные участки предметом торгов не являются.

Таким образом, права Заявителя при продаже объектов недвижимости принадлежащего Конкурсному управляющему расположенного на земельном участке на котором также находятся его объекты недвижимости не могут быть нарушены.

Право собственности ЗАО «Ривагро», на объекты недвижимости, расположенные на указанных земельных участках Заявителем не оспариваются.

Торги по продаже имущества ЗАО «Ривагро» проведены и проводятся с соблюдением действующего законодательства.

Учитывая вышеизложенное, доводы Заявителя о незаконности проведения конкурсным управляющим ЗАО «РИВАГРО» торгов не находят своего подтверждения.

Иных нарушений, не являющихся предметом обжалования, в действиях Конкурсного управляющего не выявлено.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу конкурсного управляющего ГППР «Краснооктябрьский» <..> от 25.11.2015 на действия конкурсного управляющего ЗАО «Ривагро» <..> не обоснованной.

2. Отменить ограничения о приостановлении торгов, упомянутые в уведомлении Адыгейского УФАС России от 03.12.2015 №2786.

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