

**Организатор торгов –**

Конкурсный управляющий  
<...>

e-mail: <...>

**Заявитель –**

<...>

<...>

e-mail: <...>

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение порядка проведения торгов**

**№ 076/10/18.1-636/2021**

16 июля 2021 года  
Ярославль

г.

(изготовлено в полном объеме 21.07.2021 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – врио руководителя управления Потемкина Т.В., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Бубнов А.М., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Давыдова А.М.,

с участием:

заместителя начальника отдела правового обеспечения по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Ярославской области - <...>.,

конкурсного управляющего - <...>.,

в отсутствие представителя заявителя, о месте и времени рассмотрения жалобы уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу <...>на действия организатора торгов – конкурсного управляющего <...> <...>), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 6242 от 28.06.2021) на действия (бездействие) организатора торгов — конкурсного управляющего ОАО «СП «Мир» <...>при проведении торгов по продаже имущества должника (изв. № 083504).

**Обжалуемые действия (бездействие)** — неправомерное отчуждение земельного участка с кадастровым номером № 76:17:174701:0245, находящегося в обременении; отчуждение данного участка без находящихся на нем объектов недвижимости; указание противоречивой информации о результатах торгов; нарушение сроков размещения сообщения о результатах торгов.

На заседании Комиссии организатор торгов предоставил документы, запрошенные уведомлением № 4497/06-07 от 01.07.2021. С доводами, указанными в жалобе не согласился.

#### **Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:**

В части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) установлено, что по правилам указанной статьи 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.

Реализация имущества должника осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №

127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве).

Следовательно, жалоба подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

Пунктом 2 статьи 111 Закона о банкротстве установлено, что продажа части имущества должника осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 4 - 19 статьи 110 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

11.04.2021 на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве в сети Интернет [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru) (далее — сайт ЕФРСБ) конкурсным управляющим <...> размещено сообщение № 083504 о продаже имущества должника ОАО «СП «Мир» - земельный участок, кад.

№ 76:17:174701:0245, площадью 452 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, расположенный по адресу: обл. Ярославская, р-н Ярославский, с/с Ширинский, с. Ширинье, ул. Мира, дом 4.

17.05.2021 <...> был внесен задаток на счет ОАО «СП «МИР» в размере 1 500 рублей с целью участия в торгах по продаже имущества должника.

Согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток и другое.

Согласно сообщению о продаже, являющийся предметом торгов земельный участок обременен правами третьих лиц, а именно: договором аренды, по условиям которого в связи с особенностями цикла сельскохозяйственного производства и сезонностью выполнения сельскохозяйственных работ договор не может быть расторгнут сторонами ранее 31.10.2021 года

<...> полагает, что обременение земельного участка в виде договора аренды нарушает нормы действующего законодательства, так как при реализации имущества на торгах в рамках дела о банкротстве происходит прекращение прав третьих лиц на данное имущество и покупатель получает вещь свободной от каких-либо правоприязаний.

Согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ **переход права собственности** на сданное в аренду имущество к другому лицу **не является основанием для изменения или расторжения договора аренды**, то есть обременение в виде аренды следует за имуществом при его отчуждении.

Автоматического освобождения имущества от обременений из аренды, в отличие от залога, в привязке к публичной продаже в ЗК РФ, ГК РФ, Законе о

банкротстве и других законах не предусмотрено.

Также согласно пункту 19 статьи 110 Закона о банкротстве обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, в том числе, сведения о наличии или отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута.

Таким образом, путем толкования норм законодательства Комиссия Ярославского УФАС России приходит к выводу о наличии возможности продажи имущества должника, находящегося в обременении, следовательно, и о правомерности продажи земельного участка, обремененного договором аренды.

При осмотре земельного участка, выставленного на продажу, <...> было установлено, что на земельном участке располагаются объекты недвижимого имущества.

По мнению Заявителя, отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, сооружений является неправомерным.

В связи с данным обстоятельством <...> была вынуждена отказаться от участия в торгах по продаже земельного участка с кадастровым номером 76:17:174701:0245.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются, в том числе, на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если **они принадлежат одному лицу**.

В ответ на запрос Ярославского УФАС России представителем Управления Росреестра по Ярославской области были предоставлены письменные пояснения, а также даны пояснения на заседании комиссии, согласно которым на земельном участке № 76:17:174701:0245 расположены 7 объектов недвижимости, 3 из которых находятся в собственности должника ОАО «СП «Мир».

Конкурсный управляющий <...> подтвердил данную информацию.

Также из представленных пояснений следует, что, по мнению Управления Росреестра по Ярославской области, возможна реализация арбитражным управляющим земельного участка на торгах с обременением в виде права

пользования земельным участком правообладателями вышеуказанных объектов недвижимости.

Комиссия Ярославского УФАС России соглашается с мнением Управления Росреестра по Ярославской области относительно возможности продажи земельного участка без расположенных на нем объектов недвижимости посредством торгов, поскольку данные объекты **принадлежат разным лицам**.

Следовательно, Комиссия приходит к выводу о том, что довод заявителя о неправомерном отчуждении земельного участка с кадастровым номером № 76:17:174701:0245, находящимся в обременении, отчуждаемом без находящихся на нем объектов недвижимости является необоснованным.

Также в жалобе < ... > содержится указание на нарушение сроков размещения сообщения о результатах торгов, а также на наличие в протоколах о результатах торгов противоречивой информации.

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;** акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель)

Комиссия Ярославского УФАС России, учитывая положения части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и факт того, что <...> не была подана заявка на участие в торгах, оставляет данные доводы без рассмотрения, поскольку обжалуемые действия не связаны с порядком размещения информации о проведении торгов, порядком подачи заявок на участие в торгах, а также обжалуемыми действиями организатора торгов права или законные интересы Заявителя не были нарушены.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>. (вх. № 6242 от 28.06.2021) на действия (бездействие) организатора торгов — конкурсного управляющего ОАО «СП «Мир» <...>), при проведении торгов по продаже имущества должника (изв. № 083504) необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением № 4497/06-07 от 01.07.2021.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии  
Потемкина

Т.В.

Члены Комиссии

А.М. Бубнов

А.М. Давыдова