

## Решение по результатам рассмотрения жалобы

### на нарушение порядка проведения закупки

**№ 076/10/18.1-154/2024**

Резолютивная часть решения оглашена 27.02.2024  
Ярославль

г.

Решение изготовлено в полном объеме 01.03.2024

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

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Охинцева С.Н., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок Хлынина Я.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок Колосова А.С.,

с участием:

"..." явку не обеспечил, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом,

"..."явку не обеспечила, о времени и месте рассмотрения жалобы извещена надлежащим образом,

рассмотрев жалобу Соломахина С.А. (вх. № 1783-ЭП/24 от 06.02.2024; вх. № 1848-ЭП/24 от 06.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — финансового управляющего Бердичевской В.О. (извещение № 13343687 на ЕФРСБ, лот № 1), 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 Межрегиональное УФАС России поступила жалоба Соломахина С.А. (вх. № 1783-ЭП/24 от 06.02.2024; вх. № 1848-ЭП/24 от 06.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов —

финансового управляющего Бердичевской В.О. (извещение № 13343687 на ЕФРСБ, лот № 1).

**Обжалуемые действия (бездействие):** действия организатора торгов.

В жалобе Заявитель отмечает, что согласно выписке из ЕГРН в отношении земельного участка кадастровый номер 76:23:041101:837 в пределах земельного участка расположены объекты недвижимости, имеющие кадастровые номера: 76:23:010101:15778, 76:23:041101:844

Таким образом, на момент осуществления процедуры торгов на земельном участке расположены объекты недвижимости.

Положение о продаже имущества физического лица должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Порядок проведения торгов и заключения договора по его результатам определен статьями 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации. Как следует из части 14 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной указанным Федеральным законом.

В сообщении о проведении открытого аукциона по продаже имущества должника Шабековой Анжелы Михайловны, размещенном в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru> содержится информация о продаваемом на торгах имуществе Шабековой А. М. с указанием адреса, при этом в данном сообщении не указано наличие объектов недвижимости на продаваемом земельном участке, а именно наличие здания кадастровый номер 76:23:010101:15778 и здания кадастровый номер 76:23:041101:844.

Заявитель полагает, что вышеуказанные сведения характеризуют продаваемое имущество и определяют порядок его использования, в связи с чем являются обязательными для опубликования в сообщении о проведении торгов по продаже имущества в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве и подлежат обязательному размещению на официальном сайте.

Кроме того, Заявитель отмечает, что одним из основных принципов

земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Так, пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Сделки, совершенные в нарушение, данного запрета, являются ничтожными.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен основной принцип земельного законодательства - единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными. Нахождение продавца в процедуре банкротства не свидетельствует о том, что данный правовой принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов не подлежит применению при продаже имущества должника.

Таким образом, Заявитель полагает, что продажа земельного участка без зданий недопустима.

На заседании Комиссии организатор торгов представил документы, запрошенные уведомлением от 07.02.2024 № СО/1533/24, с доводами, изложенными в жалобе не согласился.

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

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы, в числе прочих 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 N 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.

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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС России от 22.04.2014 N 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.05.2023 г. Шабекова Анжела Михайловна (06.09.1984 г.р., место рождения г. Ярославль, ИНН 760303879469, СНИЛС 083-023-231 19) признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим должника утверждена Бердичевская Виктория Олеговна (ИНН 760200226323), член Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Ассоциации арбитражных управляющих «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса».

Проведение торгов по продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

29.12.2023 на портале ЕФРСБ опубликовано извещение № 13343687 (<https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=B587EB3CA2D045348AB246C540935114>) о проведении торгов о продаже имущества:

Лот № 1 земельный участок площадью 3094 кв.м. +/-19, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для производственных целей, адрес: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Гагарина, д. 68, кадастровый номер: 76:23:041101:837. Начальная цена 2 738 000 рублей 00 копеек.

Проанализировав позицию Заявителя, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что доводы, изложенные в жалобе, связаны с оспариванием правомерности выставления имущества на торги в имеющемся объеме.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Залоговым кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника (БАНК ВТБ (ПАО)), утверждены начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, условиях продажи земельного участка площадью 3094 кв.м. +/-19, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для производственных целей, адрес: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Гагарина, д. 68, кадастровый номер: 76:23:041101:837.

Таким образом, Заявитель обжалует порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога, который в свою очередь утвержден банком ВТБ (ПАО).

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 331 (далее - Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного

законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 N 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.

На основании изложенного, Комиссия повторно отмечает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Согласно части 4 статьи 139 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет

средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Таким образом, антимонопольный орган не является органом, уполномоченным разрешать разногласия по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации.

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

#### РЕШИЛА:

Оставить жалобу "... " (вх. № 1783-ЭП/24 от 06.02.2024; вх. № 1848-ЭП/24 от 06.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — финансового управляющего "... " (извещение № 13343687 на ЕФРСБ, лот № 1), без рассмотрения.

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

Председатель  
Комиссии

С.Н.  
Охинцева

Члены Комиссии

Я.В. Хлынина

