



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ростовской области**

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403
г. Ростов-на-Дону, 344006
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59
e-mail: to61@fas.gov.ru

15.03.2018 № 3647/04

На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Тендер-Юг»

350007, г. Краснодар, ул. Индустриальная, 12,
оф. 314

tender-yug@mail.ru

Организатор торгов:

Павленко Илья Петрович

344000, г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Соколова, 63,
а/я 6255

arbitr161.ru@yandex.ru

Оператор электронной площадки:

ООО «РУССИА ОнЛайн»

105062, г. Москва, ул. Покровка, 43, стр. 6, оф. 7

rus-on@rus-on.ru

**Уведомление № 457/04 о поступлении жалобы ООО «Тендер-Юг»
и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу**

В соответствии с ч.11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), Управление Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее - Ростовское УФАС России) уведомляет о поступлении 13.03.2018г. в Ростовское УФАС России жалобы ООО «Тендер-Юг» (вх. № 3798) на неправомерные действия организатора торгов – финансового управляющего Павленко И.П., допущенные при организации и проведении аукциона с открытой формой подачи предложения по реализации имущества Еременко Д.Н., идентификационный номер на ЭТП ООО «РУССИА ОнЛайн» (www.rus-on.ru) 3650-ОАОФ, лот № 1 (далее – Торги).

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

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 11 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», сообщаем, что рассмотрение жалобы по существу состоится **21.03.2018г. в 12 час. 00 мин.** по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403, к. 20.

Согласно ч. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» со дня направления уведомления, предусмотренного ч. 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно ч. 19 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», организатор торгов, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с ч. 12 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения (с приложением подтверждающих документов).

Организатору торгов в срок до 12 час. 00 мин. 20.03.2018г. представить в адрес Ростовского УФАС России следующие документы (заверенные копии) и информацию:

1. Документы, послужившие основанием для проведения Торгов (судебное решение, решение собрания кредиторов либо иное). Кем утверждалось положение о проведении Торгов (представить данное положение со всеми изменениями).

2. Документацию к Торгам (со всеми изменениями), заявки на участие в торгах (со всеми приложениями), все протоколы, составленные в ходе проведения Торгов и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения Торгов.

3. Возражения по доводам, изложенным в жалобе ООО «Тендер-Юг», со ссылками на нормы законодательства РФ.

4. Договоры о внесении задатка с участниками Торгов, а также выписку с расчетного счета, подтверждающую поступление суммы задатка от участников Торгов.

5. Заключен ли в настоящее время договор по итогам данных торгов (представить копию договора при наличии).

Оператору электронной площадки представить в комиссию Ростовского УФАС России за сутки до рассмотрения жалобы документацию к Торгам, заявки всех участников Торгов на электронный адрес: to61-pakhalyan@fas.gov.ru.

Явка представителей сторон на заседание Комиссии Ростовского УФАС России по рассмотрению жалобы (с документами, подтверждающими полномочия) обязательна.

Согласно ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

**Заместитель руководителя –
начальник отдела**

В.Л. Частников



Пахальян Александр Игоревич
тел.: 8(863)201-83-13
to61-pakhalyan@fas.gov.ru

Общество с ограниченной ответственностью

"Тендер-Юг»

(ИНН 2309144160 ОГРН 1152309000250)

Адрес: 350007, г. Краснодар, ул. Индустриальная, д. 12, оф. 314

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по Ростовской области**
344000, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр.,
д. 2/2

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Тендер-Юг»
ИНН 2309144160 ОГРН 1152309000250
350007, г. Краснодар, ул. Индустриальная, 12,
оф. 314,
тел. 8 (861) 201-50-43, факс: 8 (861) 201-50-43,
эл. почта: tender-yug@mail.ru

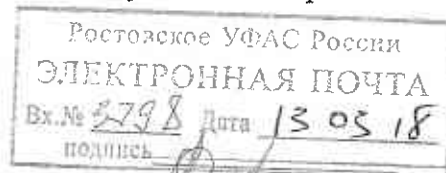
Организатор торгов: Павленко Илья Петрович
344000, г. Ростов-на-Дону, пр. Соколова 63, а/я
6255,
тел. 8 (928) 770-98-76
эл. почта: arbitr161.ru@yandex.ru

Электронная торговая площадка: Общество с
ограниченной ответственностью
«Россия ОнЛайн»
ИНН 7715401966; ОГРН 1157746027878
105062, г. Москва, ул. Покровка, д. 43,
стр. 6, оф. 7
Тел.: 8 (495) 917-90-36
эл. почта: rus-on@rus-on.ru

Жалоба

**на действия (бездействия) Павленко Ильи Петровича при организации и
проведении открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества
гражданина Еременко Дмитрия Николаевича**

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.03.2016 г. по делу №А32-8549/2015 гражданин Еременко Дмитрий Николаевич (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаврилова д. 62, кв. 74) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина (Приложение 1).



Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.03.2017 г. по делу №А32-8549/2015 финансовым управляющим должника утвержден Павленко Илья Петрович (ИНН 615423789959, член НП «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», № 11174 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих) (Приложение 2).

17.02.2018 г. в газете «Коммерсантъ» организатором торгов Павленко Ильей Петровичем (он же финансовый управляющий должника) опубликовано сообщение № 61030368454 о реализации на ЭТП ООО «Россия ОнЛайн» по адресу в сети Интернет: www.rus-on.ru земельного участка гражданина Еременко Дмитрия Николаевича путем проведения торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене (Приложение 3).

19.02.2018 г. на электронной торговой площадке ООО «Россия ОнЛайн» размещена информация о проведении торгов (идентификационный номер: 3650-ОАОФ) по продаже имущества Еременко Дмитрия Николаевича, а именно:

- Лот №1 - Земельный участок, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Северная/ ул. Леваневского, 416/177, общая площадь 464 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0303005:0012.

Стартовая цена 9 000 000 руб., шаг аукциона 450 000 руб., размер задатка 1 800 000 руб., заявки принимаются с 10 час. 00 мин. 19.02.2018 г. до 10 час. 00 мин. 30.03.2018 г., подведение результатов торгов производится в 15 час. 00 мин. 03.04.2018 г. на сайте ЭТП ООО «Россия ОнЛайн» в сети Интернет: www.rus-on.ru. (Приложение 4).

При решении вопроса об участии в торгах ООО «Тендер-Юг» стало известно, что Организатором торгов выставлен на торги земельный участок без объекта недвижимости (жилой дом), находящегося на нем, что является нарушением действующего законодательства РФ и нарушает права лиц, желающих принять участие на торгах.

Выехав по адресу местонахождения земельного участка, при визуальном осмотре реализуемого лота ООО «Тендер-Юг» фактически было установлено, что на реализуемом земельном участке находится жилой дом (объект недвижимости), о котором организатор торгов не указал информацию в публикации сообщения в газете «Коммерсантъ», а также на ЭТП ООО «Россия ОнЛайн» (Приложение 9).

Организатор торгов Павленко И.П. не смог пояснить ООО «Тендер-Юг» кому принадлежит (должнику либо иному лицу) жилой дом, расположенный на земельном участке. Отсутствие информации о собственнике жилого дома может повлечь неблагоприятные последствия для покупателя земельного участка. (Приложения 5, 6, 7, 8).

Хотелось бы отметить, что согласно выписки из ЕГРП, основанием возникновения прав собственности на реализуемый земельный участок является решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 15.12.2003 г., которое организатор торгов не смог предоставить ООО «Тендер-Юг» для ознакомления.

В связи с тем, что год постройки дома, находящегося на реализуемом земельном участке, намного старше 1998 г., выписка из ЕГРП на земельный участок не является единственным подтверждением наличия прав собственности на объекты, расположенные на данном земельном участке.

Исходя из того, что при реализации земельного участка организатором торгов не установлено фактическое нахождение на нем домовладения и правообладателей на домовладение, данные обстоятельства влекут для покупателей лота риск возникновения правоприятий иных лиц на земельный участок, находящийся под домовладением.

Любой собственник недвижимости является законным землепользователем: на него распространяются как права, так и обязанности по надлежащему использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Ввиду того, что организатором торгов не выявлен объект недвижимости, расположенный на реализуемом земельном участке, и, следовательно, отсутствуют правоустанавливающие документы на домовладение, права покупателей земельного участка нарушены неполучением достоверной информации, которая может оказать влияние на решение о покупке данного земельного участка (п. 3 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации).

Одним из основополагающих принципов земельного законодательства является единство 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.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком (ст. 271 ГК РФ).

Согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ 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 их собственник.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом (ст. 273 ГК РФ).

В соответствии с ч. 1 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.

Согласно ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

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.

Организатором торгов (финансовым управляющим) не выяснены обстоятельства, связанные с правообладателями дома (объекта недвижимости), находящегося на реализуемом земельном участке, в следствие чего, информация о выставленном на торги имуществе является недостоверной.

В случае, если жилой дом принадлежит должнику (Еременко Д.Н.), то на торги в обязательном порядке должны выставляться 2 объекта недвижимости (земельный участок и расположенный на нем жилой дом).

В случае, если жилой дом принадлежит иному лицу, то площадь земельного участка подлежит уменьшению с учетом того, что право собственности на часть земельного участка, расположенного под этим жилым домом, принадлежит другому лицу.

Таким образом, действия организатора торгов нарушают нормы Закона о банкротстве, которые предусматривают обязанность организатора торгов обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, а также осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника (п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве).

Организатором торгов нарушены императивные требования Земельного кодекса Российской Федерации, выраженные в запрете реализации земельного участка без объекта недвижимости, расположенного на нем, что может повлечь нарушение прав покупателей данного лота, в том числе, ООО «Тендер-Юг», поскольку данная сделка, согласно разъяснений п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ № 11 от 24.03.2005 г., может быть признана ничтожной, а также

возможного риска возникновения правопритязаний иных лиц на земельный участок, находящийся под домовладением.

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. Признать недействительными торги в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене следующего недвижимого имущества: Лот № 1 - Земельный участок, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Северная/ ул. Леваневского, 416/177, общая площадь 464 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0303005:0012, проводимых организатором торгов Павленко Ильей Петровичем (344000, г. Ростов-на-Дону, пр. Соколова 63, а/я 6255, тел. 8 (928) 770-98-76, эл. почта: arbitr161.ru@yandex.ru), по продаже имущества гражданина Еременко Дмитрия Николаевича (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаврилова д. 62, кв. 74) на электронной торговой площадке ООО «Россия ОнЛайн» по адресу в сети Интернет: www.rus-on.ru. (идентификационный номер: 3650-ОАОФ);
2. Приостановить торги на электронной торговой площадке ООО «Россия ОнЛайн» по адресу в сети Интернет: www.rus-on.ru. (идентификационный номер: 3650-ОАОФ) до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

Приложения:

1. Копия решения Арбитражного суда Краснодарского края от 21.03.2016 г. по делу №А32-8549/2015;
2. Копия определения Арбитражного суда Краснодарского края от 16.03.2017 г. по делу №А32-8549/2015;
3. Копия сообщения, опубликованного в газете «Коммерсантъ» от 17.02.2018 г. № 61030368454;
4. Копия публикации о торгах, размещенной на ЭТП ООО «Россия ОнЛайн» (идентификационный номер: 3650-ОАОФ);
5. Копия запроса ООО «Тендер-Юг» в адрес Павленко И.П. от 28.02.2018 г.;
6. Копия ответа Павленко И.П. в адрес ООО «Тендер-Юг» от 01.03.2018 г.;
7. Фотография земельного участка, представленного Павленко И.П.;
8. Копия выписки из ЕГРП на земельный участок;
9. Фотографии земельного участка, сделанные ООО «Тендер-Юг»;
10. Выписка ЕГРЮЛ ООО «Тендер-Юг»;
11. Копия паспорта генерального директора ООО «Тендер-Юг».

Генеральный директор
ООО «Тендер-Юг»



Д.А.Павлов