

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по г. Москве

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд,  
дом 4, стр. 1

Московское УФАС  
Рег. номер 20186/18  
зарегистрирован 19.04.2018



Заявитель:

[Redacted]

Жалоба

на неправомерные действия организатора торгов

[Redacted] (далее - Заявитель) [Redacted]  
[Redacted]

1. Нежилое помещение, Часть административно-бытового корпуса (Питер А), (номера помещений на поэтажном плане: 1 этаж №8а, 9, 27, 29-32; 2 этаж №1а, 8а, 13, 13а, 13б, 14, 33; 3 этаж №1а, 3а, 4-27, 42) по адресу Республика Коми, г. Ухта, ул. Моторная д.1/9 с кадастровым номером 11:20:0607002:618 о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись № 11:20:0607002:618-11/020/2017-6 от 14.11.2017;

2. Нежилое помещение, Часть административно-бытового корпуса с кадастровым номером по адресу Республика Коми, г. Ухта, ул. Моторная д.1/911:20:0607002:644 о чем в ЕГРН сделана запись № 11:20:0607002:644-11/020/2017-7 от 14.11.2017.

В едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) 22.12.2017 за номером 2328787 размещено объявление о проведении торгов имущества должника ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки» 15.03.2018 путем открытых торгов.

Согласно тексту размещенного объявления организатор торгов - конкурсный управляющий ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки» Сауренко В.А. (ИНН 440500150441 СНИЛС 056-068-919-81), член СРО НП «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса» сообщает о проведении открытых торгов по продаже недвижимого имущества должника ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки».

На торги в электронной форме на электронную торговую площадку МТС Fabrikant ООО «Фабрикант.ру» с открытой формой подачи предложения в форме публичного предложения разными лотами выставляется имущество, полный перечень которого приведен в приложении к настоящему заявлению.

Среди прочего недвижимого имущества на торги выставлен земельный участок с кадастровым номером 11:20:0607002:904, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Моторная площадью 1183 кв.м категория земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: для размещения производственных зданий (лот № 12 в сообщении).

Как это следует из текста сообщения земельный участок выставлен для продажи на торгах посредством публичного предложения без указания сведений о существенных обстоятельствах, характеризующих правовое положение данного объекта недвижимости и имущественных правах заявителя на часть земельного участка.

Так, на продаваемом на торгах посредством публичного предложения земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности заявителю, а именно

- нежилое помещение, Часть административно-бытового корпуса (Литер А), (номера помещений на поэтажном плане: 1 этаж №8а, 9, 27, 29-32; 2 этаж №1а, 8а, 13, 13а, 13б, 14, 33; 3 этаж №1а, 3а, 4-27, 42) по адресу Республика Коми, г. Ухта, ул. Моторная д.1/9 с кадастровым номером 11:20:0607002:618 о чем в ЕГРН сделана запись № 11:20:0607002:618-11/020/2017-6 от 14.11.2017 и

нежилое помещение, Часть административно-бытового корпуса с кадастровым номером по адресу Республика Коми, г. Ухта, ул. Моторная д.1/9 11:20:0607002:644 о чем в ЕГРН сделана запись № 11:20:0607002:644-11/020/2017-7 от 14.11.2017 .

Согласно публичной кадастровой карте на земельном участке с кадастровым номером 11:20:0607002:904 расположено здание, не принадлежащее ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки».

В соответствии со ст. 273 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

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

Статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Таким образом, конкурсным управляющим организованы и проводятся торги, объявлен прием заявок для отчуждения земельного участка, имущественные права на часть которого принадлежат заявителю в силу правил, предусмотренных ст. 273 ГК РФ о переходе к приобретателю здания права собственности на земельный участок, занятый зданием, тогда как административно-бытовой корпус, расположенный на продаваемом земельном участке поступил в собственность заявителя «14» ноября 2017 г. при оформлении акта приема-передачи на административно-бытовой корпус.

Это означает, что «14» ноября 2017 г. заявитель одновременно с получением в собственность здания – административно-бытового корпуса, стал обладателем имущественного права на ту часть площади земельного участка, которым занято данное здание и который требуется для использования здания.

Никаких сведений об имущественном праве заявителя на часть земельного участка в сообщении о проведении торгов по его продаже, организатором торгов - конкурсным управляющим ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки» Сауренко В.А., не включено,

что влечет неполное информирование организатором торгов неограниченного круга лиц о предмете торгов, его характеристиках.

До начала проведения торгов конкурсным управляющим ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки» Сауренко В.А. не предпринимались меры для разделения земельного участка продаваемого на торгах и включенного в лот № 12 на земельный участок свободный от прав заявителя и земельный участок занятый зданием – административно-бытовым корпусом, до настоящего времени продаваемый на торгах земельный участок сохраняет единый правовой статус.

Бездействие конкурсного управляющего ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки» Сауренко В.А. по приведению земельного участка в соответствии с фактической его принадлежностью разным лицам: ОАО «Ухтинским пассажирским перевозкам» и заявителю, повлекло проведение торгов в нарушение прав и имущественных интересов заявителя ввиду выставления на торги той части земельного участка, которое занято зданием – административно бытовым корпусом, находящемся в собственности заявителя.

Очевидно, что проведение торгов по продаже земельного участка, включенного в лот № 12 нарушает требования ст. 235 Гражданского кодекса РФ, согласно которым не допускается принудительное изъятие у собственника имущества, кроме случаев, предусмотренных этой статьей Кодекса. Вместе с тем, заявителю не известно об обстоятельствах, предусмотренных ч. 2 ст. 235 Гражданского кодекса РФ либо иными нормативными актами, допускающих принудительное изъятие у него части земельного участка, занятого зданием либо изъятие и передачу организатором торгов победителю торгов прав на земельный участок, занятый зданием.

В то же время, согласно ч. 2 ст. 1 Гражданского кодекса РФ юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, проведение торгов земельным участком, часть которого занята зданием, принадлежащего заявителю, означает возможность отчуждения части земельного участка помимо воли собственника, в связи с чем заявителю потребуется использование такого способа защиты своих имущественных интересов как виндикация – истребование своего имущества из чужого незаконного владения по правилам ст. 302 ГК РФ.

Обращение в территориальные органы антимонопольной службы призвано предотвратить нарушение интересов как заявителя, так и иных лиц, поскольку приобретение земельного участка № 12 будет условием для его виндичирования по иску заявителя.

Согласно ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О защите конкуренции" 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 могут быть обжалованы любым лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно части 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.

Согласно ч.11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление).

В настоящей жалобе приведены сведения о нарушении прав заявителя как собственника недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, включенным в лот № 12 сообщения о проведении торгов и нарушений организатором и оператором электронной площадки положений действующего законодательства, а именно ст. Ст. 1, 235, 271, 273, 302 ГК РФ, 35 ЗК РФ.

На основании изложенного, прошу:

- провести проверку правомерности действий (бездействий) организатора торгов конкурсного управляющего ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки» Сауренко Виктора Андреевича (ИНН 440500150441 СНИЛС 056-068-919-81), члена СРО НП «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса» и оператора торгов электронной торговой площадки МТС Fabrikant ООО «Фабрикант.ру» (ИНН 7703561549) на предмет соответствия требованиям законодательства.

- приостановить проведение торгов на электронной торговой площадке МТС Fabrikant ООО «Фабрикант.ру» по продаже имущества ОАО «Ухтинские пассажирские перевозки» до завершения рассмотрения настоящей жалобы.

#### ***Приложения:***

Объявление конкурсного управляющего Сауренко В.А о проведении торгов;

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости с кадастровым номером

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости с кадастровым номером

Заявитель