

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1035
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 21.01.2021

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>;

рассмотрев жалобу <...>, поданную в интересах <...> (далее – Заявитель), на действия (бездействие) организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «АГАТ СЕЛЕКТА» (далее – Организатор торгов) при организации торгов по реализации арестованного имущества, извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> за № 041220/45654002/01 (лот № 4 – земельный участок с кадастровым номером 23:47:0118055:6029 площадью 3577 м², расположенного в с. Мысхако г. Новороссийск (далее – Земельный участок)), должник – <...> (далее – Торги) без участия Заявителя (представителя Заявителя); при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 09.09.2020 № 5, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Торгов установлен Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы Торги проводятся с нарушением процедуры проведения Торгов, поскольку вступившим в силу определением Приморского суда г. Новороссийска от 05.11.2020 за <...> признано право собственности на 1/3 долю Земельного участка. На Торгах реализуется имущество, принадлежащее <...>, тогда как она не является стороной в исполнительном производстве.

Судебным

приставом-исполнителем

и Организатором торгов допущены существенные нарушения в части определения имущества, подлежащего реализации.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил следующее. Организатор торгов, действующий от имени МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в соответствии с государственным контрактом № 100014975120000060 от 03.09.2020, во исполнении процедуры реализации арестованного имущества действовал в полном соответствии с переданными в его адрес исполнительными документами, а именно:

– поручение на реализацию арестованного имущества № 27904/1744-20 от 24.11.2020;

– акт передачи арестованного имущества на торги от 24.11.2020, судебный пристав-исполнитель Новороссийского ГОСП ГУФССП России по Краснодарскому краю, <...>, согласно которому передача на торги имущества должника <...>. произведена на основании исполнительного производства № 16026/18/23054-ИП от 15.01.2018, возбужденного на основании исполнительного документа Исполнительный лист № ФС № 024287053 от 13.12.2017, выданного органом: Приморский районный суд г. Новороссийска по делу № 2-1492-17, вступившему в законную силу 21.11.2017.

Согласно положениям указанного государственного контракта любые обращения сторонних (третьих) лиц, посредством подачи письменных заявлений, электронных писем и телефонной связи, не является для Организатора торгов основанием к выполнению юридически значимых действий по отмене торгов в отношении каких-либо лотов.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 90 Закона об исполнительном производстве порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об исполнительном производстве, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Согласно части 8 статьи 89 Закона об исполнительном производстве при передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;
- 3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;
- 4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или

документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранное обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранной документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Комиссией осмотрена копия определения Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от утверждения мирового соглашения от 05.11.2020 (вступило в законную силу 27.11.2020), согласно которому между <...> и <...> утверждено мировое соглашение, <...> переходит в собственность в том числе 1/3 доля Земельного участка, и указанное определение является основанием для государственной регистрации права собственности.

Согласно части 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Частью 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

В соответствии с частью 6 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

Статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) определено, что ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется в том числе на основе принципа достоверности.

Согласно части 1 статьи 9 Закона о государственной регистрации недвижимости в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов

недвижимости.

Комиссией осмотрена копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.10.2020 № 00-00-4001/5253/2020-94232, в соответствии с которой <...> принадлежит, в том числе Земельный участок, и имеются следующие ограничения (обременения) права:

– запрещение регистрации (№ государственной регистрации 23:47:0118055:6029-21/042/2020-5);

– запрещение регистрации (№ государственной регистрации 23:47:0118055:6029-23/021/2020-3);

– арест (№ государственной регистрации 23:47:0118055:6029-23/021/2018-2);

– арест (№ государственной регистрации 23:47:0118055:6029-23/021/2017-1).

Каких-либо документов, подтверждающих регистрацию <...> права собственности на 1/3 долю Земельного участка, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...>, поданную в интересах <...>, необоснованной.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.