



Кемеровское акционерное общество «Азот»

ул. Грузовая, стр. 1, г. Кемерово, Кемеровская область-Кузбасс, Россия, 650021
тел.: +7 (384-2) 57-22-99, 771-772, 450-777; факс: +7 (384-2) 57-00-91, 57-19-24,
www.kem-azot.ru; e-mail: info@azot.kuzbass.net; ИНН 4205000908; КПП 97550001



16.09 2022 № 11279
на № _____ от _____

Заказное с уведомлением

УФАС Кемеровской области
650000, г. Кемерово, ул. Ноградская, 5

Заявитель: КАО «Азот»,
650021, г. Кемерово, ул. Грузовая, стр.1 -
участник торгов СТПБ-1234-1 -

Организатор торгов: ООО «РНК Бизнес»
650025, г. Кемерово, ул. Красноармейская, 95-33

ЖАЛОБА

на незаконные действия организатора торгов – ООО «РНК Бизнес»

Кемеровское акционерное общество «Азот» является победителем открытого аукциона <https://sibtoptrade.ru/trade/18111/> по продаже имущества должника Федерального государственного унитарного предприятия «Производственное объединение «Прогресс», состоявшегося на сибирской торговой площадке 20.06.2022 в 10 часов 00 минут (протокол о результатах торгов №СТПБ-1234-1 от 20.06.2022года).

Предметом торгов согласно опубликованных сведений являлись: Отдельно-стоящие нежилые здания, расположенные по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул.40 лет Октября, 2 на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0301002:74 в том числе: здание № 103, площадь застройки 883 кв.м., инв.№ 21905; здание № 103а площадь застройки 297 кв.м., инв.№ 00890; здание № 104 площадь застройки 665 кв.м., инв.№20893; здание № 108 площадь застройки 398 кв.м., инв.№21897; здание № 112 площадь застройки 548 кв.м., инв.№21916; здание № 113 площадь застройки 89 кв.м., инв.№21898; здание столовой площадь застройки 376 кв.м., инв. №16764. (распечатка публикации прилагается).

До момента проведения торгов на ЕФРСБ и на сайте электронной площадки в соответствии с абзацем 17 ст.110 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" были опубликованы проекты договоров залога и купли – продажи (распечатки с сайта прилагаются). Электронный адрес размещения проектов договоров: <https://sibtoptrade.ru/document/fd1aae0d-5d68-4c9f-8647-d58ef4bd7beb/download/sign/> и <https://sibtoptrade.ru/document/cb0a489c-a561-4adf-a8e7-ae99471519e2/download/sign/>

Согласно п. 1.2. проекта договора купли-продажи: **«Продавец гарантирует, что на момент передачи имущества по настоящему договору имущество будет являться собственностью Продавца, никому не будет продано, заложено или арестовано, не обещано, не внесено в качестве вклада в уставный капитал иного юридического лица, не является объектом доверительного управления, не обременено какими-либо обязательствами (как юридически, так и фактически) со стороны третьих лиц и/или перед третьими лицами, не является предметом исков либо притязаний со стороны третьих лиц. В случае обнаружения каких-либо вышеуказанных обстоятельств, Продавец обязуется своими силами и за свой счет урегулировать возникшую ситуацию».**



В разделе 3 опубликованного проекта договора купли-продажи «передача имущества» имелось три пункта, один из которых был следующего содержания: «п. 3.2. **Право собственности на имущество переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права (для недвижимого имущества)**».

Право собственности на недвижимость, приобретенную по договорам купли-продажи переходит к покупателю с момента внесения в государственный реестр записи о регистрации за ним данного права (п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 223, п. 1 ст. 551 ГК РФ, п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69).

Поскольку организатор торгов ООО «РНК-Бизнес» осуществляет продажу имущества должника, который является Федеральным государственным унитарным предприятием, из действующего законодательства следует, что право собственности на имущество принадлежит РФ, а у предприятия – банкрота возникает иное вещное право - право хозяйственного ведения. Предметом торгов являлись отдельно стоящие здания на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0301002:74, термин «здания» свидетельствует об отнесении имущества к недвижимому (Градостроительный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"), возникновение и переход прав на недвижимое имущество (в том числе право хозяйственного ведения) подлежат государственной регистрации в порядке ст. 131 ГК РФ и наличие такой регистрации к моменту передачи следовало из проекта договора купли-продажи. При этом регистрация права невозможна без постановки объектов недвижимости на кадастровый учет.

Подписанный со стороны конкурсного управляющего и направленный в адрес победителя торгов КАО «Азот» договор купли-продажи, не соответствует условиям опубликованного проекта договора купли-продажи, в подписанном договоре отсутствует п. 3.2. «Право собственности на имущество переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права (для недвижимого имущества)» (копия подписанного конкурсным управляющим договора прилагается).

Таким образом, условия подписанного Продавцом договора купли-продажи противоречат условиям, опубликованным как на электронной площадке, так и на ЕФРСБ (сообщение №8728804 от 11.05.2022 10:01:50 МСК).

В соответствии с п. 3.3. Порядка проведения торгов N 495, после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронного сообщения о продаже, **проект договора купли-продажи имущества не может быть изменен.**

На момент истечения 5-ти дневного срока для подписания договора победителем торгов на письменное обращение победителя торгов о кадастровых номерах объектов недвижимости и подтверждения наличия прав Продавца на предмет торгов как объектов недвижимости ответа не поступило, изменение условий договора купли-продажи по сравнению с ранее опубликованными, свидетельствует о невозможности заключения договора по вине Продавца, не обеспечившего соблюдение требований действующего законодательства (копии писем КАО «Азот» в адрес Росимущества и конкурсного управляющего прилагаются).

Кроме того, согласно ст. 554 ГК РФ - В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Соответственно, без наличия кадастровых номеров, идентифицирующих здания на земельном участке и зарегистрированного права Продавца на объекты, указанные в договоре невозможно осуществить переход права от Продавца к Покупателю.

В лоте значились нежилые здания, с указанием их площадных характеристик, инвентарных номеров и кадастрового номера земельного участка, на котором они расположены (распечатка информации о торгах прилагается).

С учетом пункта 1.2 договора опубликованного проекта договора купли-продажи КАО «Азот» полагало, что к моменту проведения торгов и передачи имущества Продавец регистрирует права на данные нежилые здания (после постановки на кадастровый учет) и в соответствии с действующим законодательством с учетом п. 3.2. Договора к победителю перейдут права после государственной регистрации перехода права на здания как на объекты недвижимости.

В ответ на запрос КАО «Азот» письмом от 30.06.2022 № 42-АЛ-10/6835 МТУ Росимущества в Кемеровской и Томской областях подтвердило отсутствие государственной регистрации в отношении шести объектов недвижимости, состоящих в лоте, а в отношении здания № 103, площадью застройки 883 кв.м., инв. № 21905 сообщило об отсутствии сведений в реестре федерального имущества.

Иными словами, в состав лота входит объект недвижимого имущества, который продается от имени федерального государственного унитарного предприятия, и Российская Федерация в лице МТУ Росимущества в Кемеровской и Томской областях не обладает в отношении него сведениями в реестре федерального имущества он не учтен, что является грубым нарушением действующего законодательства.

24.08.2022 года Постановлением о прекращении дела об административном производстве Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области-Кузбассу установило, что в данном случае **имеет место нарушение, допущенное организатором торгов ООО «РНК Бизнес»** (Постановление от 24.08.2022 года прилагается).

В соответствии с частью 1 статьи 28.3 КоАП РФ и частью 23.48 КоАП РФ возбуждение дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьёй 7.32.4 КоАП РФ и рассмотрение таких дел отнесено к полномочиям Федерального антимонопольного органа и его территориальных органов.

При таких обстоятельствах Заявитель полагает, что организатор торгов, реализуя имущество должника на торгах намеренно вводит покупателей в заблуждение, нарушает требования действующего законодательства об обороте объектов недвижимости, заключая ничтожные сделки имеет намерение получение денежных средств в конкурсную массу в обход требований закона в нарушение принципа добросовестности и разумности осуществления гражданских прав. Нежилые здания на земельном участке без государственной регистрации права Продавца невозможно продать и передать покупателю с оформлением перехода права собственности (нельзя передать больше прав, чем имеешь сам).

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей 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 Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (далее - Закон о закупках) за исключением жалоб рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 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.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, организатор торгов допустили нарушение при организации или проведении торгов, а также при заключении договоров по их результатам (ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», письмо ФАС от 30.06.2016 № РП/44252/16, приказ Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495).

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

прошу:

признать торги №СТПБ-1234-1 несостоявшимися, выдать предписание об аннулировании торгов №СТПБ-1234-1 в порядке п.п. а. п. 3.1. части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" или принять иные меры, предусмотренные законом.

приложения в копиях:

1. Договор купли-продажи подписанный конкурсным управляющим
2. Договор купли-продажи (проект) с сайта торговой площадки
3. Страница торгов <https://sibtoptrade.ru/trade/18111/>
4. Договор о задатке (проект) с сайта торговой площадки
5. Платежное поручение № 095359 от 26.05.2022
6. Доверенность представителя
7. Письмо от 30.06.2022 № 42-АЛ-10/6835
8. Постановление о прекращении дела об административном правонарушении от 24.08.2022 года.

Представитель по доверенности
КАО «Азот»