

**В Управление Федеральной Антимонопольной Службы по Московской Области**

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44

Телефон/факс: 8(499)755-23-23 доб.050-233

Факс: 8(499)755-23-23 доб.050-892

E-mail: [to50@fas.gov.ru](mailto:to50@fas.gov.ru)

От заявителя - гр. РФ

Сведения о месте жительства :

Адрес электронной почты:

Номер контактного телефона:

Номер факса:

**Сведения об организаторе торгов :**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью

«Межрегиональная Антикризисная Компания»

ИНН 5024124050 ОГРН 1115024008483

Юридический адрес: 143401, Московская Обл., г. Красногорск, б-р Красногорский, д. 14

фактический адрес: 143401, Московская Обл., г. Красногорск, б-р Красногорский, д. 14

пом. 1 каб. 9

e-mail [maktorgi@gmail.com](mailto:maktorgi@gmail.com)

тел./факс +7 (925) 845 45 51

**конкурсный управляющий должника:**



(арбитражный управляющий)

Московское областное УФАС  
Рег. номер 98/22  
зарегистрирован 10.01.2022



ИНН

, СНИЛС:

Место нахождения:

Почтовый адрес:

Номер контактного телефона/факса:

e-mail [office@soautpprf.ru](mailto:office@soautpprf.ru)

сведения об электронной площадке торгов:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МЭТС»

ИНН 5751039346 ОГРН 1105742000858

Юридический адрес:

302030, ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОРЁЛ ГОРОД, НОВОСИЛЬСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 11,  
ПОМЕЩЕНИЕ 4

Фактический (почтовый) адрес:

302030, ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОРЁЛ ГОРОД, НОВОСИЛЬСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 11,  
ПОМЕЩЕНИЕ 4

Сайт площадки торгов: <https://m-ets.ru/>, <https://mets.ru/>

E-mail: [mail@m-ets.ru](mailto:mail@m-ets.ru)

Факс: 8-800-555-70-01, телефон: 8-800-555-70-01

местонахождения предмета торгов движимого и недвижимого имущества :

М.О., г.о. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 12

Код торгов 77099-ОТПШ от 27.11.2021 г.

единственный участник допущенный до участия в торгах:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДМИТРОВСКИЙ  
МЕТАЛЛОЦЕНТР"

Юридический и фактический адрес:

141875, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ДМИТРОВ, РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК  
НЕКРАСОВСКИЙ, МИКРОРАЙОН СТРОИТЕЛЕЙ, ДОМ 20;

ИНН:5038136144 ОГРН:1185050008274

**Жалоба на действия организатора торгов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции**

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.01.2018 (резюлютивная часть) по делу А41-47794/15 Закрытое акционерное общество «Подольский домостроительный комбинат» (юридический адрес: 142116, Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, 12, ИНН: 5036002280, ОГРН: 1025004710422, КПП: 503601001, рег. номер ПФР 060036000269) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Конкурсным управляющим утвержден \_\_\_\_\_ (ИНН: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_) член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН: 1037710023108; ИНН: 7710458616, юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2, почтовый адрес: 127018, Москва, 2-я Ямская 2, офис 201).

На официальном интернет-сайте электронной площадки торгов по адресу: <https://m-ets.ru/generalView?id=253278401&lot=1#lot1>, 27.11.2021 г. было опубликовано информационное сообщение о проведении торгов по продаже движимого и недвижимого имущества (в т.ч. земельного участка и зданий, строений, сооружений) принадлежащих должнику, с видом проведения торгов : продажа посредством публичного предложения, с началом подачи заявок на участие в торгах 29.11.2021 г. в 10:00, и датой окончания подачи заявок на участие в торгах 30.12.2021 г. в 18:00.

Порядок проведения торгов по продаже имущества должника установлен ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О несостоятельности (банкротстве)", а так же приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России»

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно части 9 статьи 110 Закона о банкротстве не позднее чем за

тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 указанного Федерального закона. В соответствии с частью 1 статьи 110 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с указанным Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом. В силу части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

### **1. Общие нарушения порядка реализации имущества, ограничивающие круг потенциальных претендентов.**

Заявитель жалобы обращает внимание надзорного органа, что предметом торгов являлось движимое и недвижимое имущество, в виде оборудования, земельного участка, зданий, строений и сооружений, расположенных по адресному ориентиру: М.О., г.о. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 12, а не единый недвижимый имущественный комплекс, указанный в ст. 133.1 ГК РФ,

*«Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.*

*К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах».*

Сведения в ЕГРН о регистрации единого недвижимого комплекса, являющегося собственностью должника ЗАО «Подольский ДСК», в т.ч. по адресу: М.О., г.о. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 12 отсутствуют.

Таким образом в лот № 1, входили самостоятельные недвижимые вещи – строения, здания и сооружения, перечисленные в информационном сообщении, а так же машины и механизмы, так же перечисленные в информационном сообщении, способные функционировать самостоятельно, вне их настоящего места нахождения.

Экономический принцип при реализации имущества должника установлен в ч. 5 ст. 110 закона о банкротстве, им является получение максимально высокой цены за отчуждаемое имущество.

Дополнительным доказательством указанного обстоятельства, по реализации самостоятельных объектов движимого и недвижимого имущества, не имеющих общей судьбы,

является то, что в соответствии с п.4 ст.61.1 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» No 127-ФЗ, конкурсный управляющий, на интернет-портале официальных публикаций о банкротстве и банкротных процедурах, по адресу:

<https://fedresurs.ru/bankruptmessage/2FEA641916D66AF91A049877218D127A>

уведомляет о направлении 27.12.2021 г. в Арбитражный суд Московской области заявления о признании недействительной сделкой действий по исполнению сторонами мирового соглашения, утвержденного определением Симоновского районного суда города Москвы от 15 декабря 2009 года по гражданскому делу № 2-6454/09 и применении последствий недействительности сделки в виде восстановления права собственности ЗАО «Подольский ДСК» на сооружение низковольтные кабельные сети ОГЭ (кабели сечением 3 x 150 кв.мм) - протяженность 3000 м, высоковольтные кабельные сети ОГЭ (силовые кабели 3x90 кВт) - протяженность 150 м инв. 3548 лит 1Э номер объекта (условные) 50:55:02:01103:048 (кадастровый номер 50:55:0000000:81958).

Таким образом в ходе торгов, было реализовано не имущественный комплекс, по смыслу норм ст. 133.1 ГК РФ, или предприятие по смыслу нормы ст. 110 Закона о банкротстве, а исключительно объекты движимого и недвижимого имущества.

При этом продажа зданий, строений и сооружений без продажи кабельных сетей (низко и высоковольтных), принадлежащих тому же должнику, существенно снижает ценность предмета торгов, ограничивает потенциальный круг претендентов, т.к. делает затруднительным ведение хозяйственной деятельности, непосредственно после приобретения объектов недвижимости.

## **2.Нарушение информационного порядка обеспечение торгов, выражающееся в установлении требований к участникам торгов, не установленных законом.**

Согласно п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

В настоящем случае организатором торгов выступил ООО «Межрегиональная Антикризисная Компания», именно на него возложено как информационное обеспечение торгов, так и техническое, вплоть до подписания протокола об итогах торгов.

Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

**Торги проводились в период с 29.11.2021 г. по 30.12.2021 г., информационное сообщение было опубликовано 27.11.2021 г., т.е. за два дня до проведения торгов.** Действующее законодательство не содержит иного срока по публикации информационного сообщения о проведении торгов, посредством публичного предложения, относительно срока на прием заявок при проведении аукциона на повышение цены, таким образом публикация информационного



сообщения за два дня до даты приема заявок, исключило для неопределенного круга лиц возможность заблаговременно узнать о времени и месте проведения торгов.

Порядок публикации информационного сообщения установлен ст. 28 Закона о банкротстве. Таким образом, информация о продаже имущества посредством публичного предложения должна быть опубликована не менее чем за 30 дней до начала проведения торгов. В противном случае являлось бы неисполнимым соблюдение требований к содержанию сообщения о продаже, установленных статьей 110 Закона о банкротстве. Соблюдение данного срока направлено на обеспечение равного доступа всех лиц к участию в торгах, в том числе на обеспечение возможности для потенциальных покупателей зарегистрироваться на электронной площадке, сформировать документацию, необходимую для участия в торгах, и своевременно оплатить задаток.

При изложенных обстоятельствах, следует прийти к выводу о нарушении организатором торгов срока опубликования информации о проведении торгов посредством публичного предложения, что привело к нарушению порядка проведения торгов выражающихся в искусственном ограничении круга потенциальных покупателей, могло повлиять на результаты проведенных торгов и воспрепятствовало достижению цели выставления имущества должника на продажу для соразмерного удовлетворения требований конкурсных кредиторов.

Более того, организатором торгов установлены дополнительные ограничения при продаже имущества. В соответствии с текстом информационного сообщения о проведении торгов установлен порядок осмотра имущества, который носит разрешительный характер.

*«В целях осмотра указанные лица должны представить письменную заявку на имя Организатора торгов на адрес электронной почты Организатора торгов: [taktorgi@gmail.com](mailto:taktorgi@gmail.com), тел.: 8-925-845-45-51, не позднее, чем за три дня до планируемого посещения, с указанием кода торгов на электронной торговой площадке, № лота и дата проведения торгов, фамилии, имени и отчества посетителя, его паспортных данных и данных доверенности (в случае представления интересов юридических и (или) иных лиц), датой посещения. Проход по закрытой территории и осмотр Имущества осуществляется только в сопровождении представителя Организатора торгов».*

**Таким образом, организатором торгов, установлены дополнительные ограничения по согласованию осмотра отчуждаемого имущества, возможность осуществления которого определяется на усмотрение организатора торгов. Данное ограничение, которое введено вместо установленного и опубликованного (согласно деловой практики реализации имущества посредством торгов) графика осмотра имущества, ставит условием осмотра отчуждаемого имущества получение согласия организатора торгов на совершение указанного действия.**

В информационном сообщении о проведении торгов, представлен договор задатка, согласно которого, претендент перечисляет задаток не обладателю имущественного права, отчуждаемого на торгах, а организатору торгов. При этом Федеральный закон от 03.07.2016

**№ 360-ФЗ отменил обязанность по перечислению задатка за участие в торгах организатору торгов.** Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ (ред. от 30.11.2016) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступил в силу 30.11.2016 г.

Таким образом, для участия в торгах, организатором торгов, неправомерно установлено ограничение на допуск к участию в торгах, условием перечисления задатка на его расчетный счет, по реквизитам указанным в договоре задатка.

Более того, наличием самого договора задатка в виде самостоятельного документа, заключенного с организатором торгов, установлено условие по допуску к участию в торгах, что противоречит норме ст. 110 Закона о банкротстве.

Согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, имеющего императивную норму, установлен исчерпывающий перечень документов, представляемых участником торгов. Обязанность по представлению участником торгов договора задатка, отменена Федеральным законом от 28.12.2010 № 429-ФЗ (ред. от 28.10.2010) "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и признании утратившими силу частей 18, 19 и 21 статьи 4 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)".

Согласно редакции Закона о банкротстве, от 28.12.2010 г., в информационном сообщении, как публичной оферте, должны содержаться исключительно реквизиты счета обладателя имущественного права, реализация которого происходит в ходе торгов, на который подлежит перечислению задаток на участие в торгах.

Согласно п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве, в действующей редакции, не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

Таким образом понуждение претендента на заключение договора задатка с организатором торгов в виде отдельного самостоятельного документа, с оплатой задатка на расчетный счет организатора торгов, ограничивает потенциальный круг участников торгов.

В силу ст. 437 ГК РФ, информационное сообщение о проведении торгов является публичной офертой, а подача заявки в совокупности с оплатой задатка является акцептом публичной оферты, по смыслу ст. 438 ГК РФ, таким образом единственное существенное условие торгов в форме аукциона – цена, подлежащая согласованию в ходе торгов, является согласованной в момент подачи заявки с ценовым предложением по ней.

Согласно п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия. В силу действующей редакции п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, он вносится на счет обладателя имущественного права, подлежавшего реализации, т.е. ЗАО «Подольский ДСК», а не ООО «МАК».

**3. Нарушения требований по получению максимально возможной суммы предложения, при реализации имущества должника. Нарушения экономической цели аукциона.**

Согласно ст. 189.78 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно с учетом прав и законных интересов кредиторов, кредитной организации, общества и государства.

Как следует из информационного сообщения, конкурсным управляющим было передано на торги имущество имущество, поименованное в информационном сообщении. Оно являлось как движимым (техника и оборудование), так и недвижимым (здания, строения, сооружения, линейные сооружения) и земельный участок, государственный кадастровый учет границ которого не произведен.

Согласно п 9 ст. 110 Закона о банкротстве, Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Искусственное объединение разнородного имущества (движимое и недвижимое) в один лот, привело к бесосновательному сужению круга потенциальных покупателей, ограничению конкуренции и, как следствие, нарушению прав и законных интересов кредиторов должника.

**Данное обстоятельство подтверждается определением ВС РФ № 305-ЭС16-13381 (4) по делу № А40-174619/2014 от 03.02.2020 г.**

Обоснование указанного объединения, отсутствует. По общему правилу, в конкурсном производстве имущество должника подлежит реализации на торгах, после чего вырученные средства расходуются на погашение требований кредиторов с учетом принципов очередности и пропорциональности (статьи 134, 139 и 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве)). **Само конкурсное производство как ликвидационная процедура нацелено на достижение максимального экономического эффекта при продаже имущества должника.** В силу ст. ст. 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований. С учетом достижения максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, имущество должника следует выставлять на торги единым лотом, если это является экономически целесообразным и продажа имущества должника отдельными лотами не приведет к достижению максимального экономического эффекта и максимальному удовлетворению требований кредитором в результате продажи имущества должника с торгов.

При определенных обстоятельствах эффективное восстановление прав кредиторов на получение удовлетворения может быть обеспечено продажей разнородного имущества должника одним лотом. **Однако объединение объектов продажи в один лот должно носить объективный характер.** Оно допустимо, например, в ситуации, когда совокупность отчуждаемых активов отвечает признакам предприятия, к которому для целей несостоятельности пункты 1 и 3 статьи 110



Закона о банкротстве относят имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Однако, как следует из информационного сообщения, отчуждаемое на торгах имущество не является имущественным комплексом по смыслу ст. 133.1 ГК РФ, т.к. сведения об этом отсутствуют в ЕГРН.

Проданное должником движимое имущество не связано между собой технологически, функционально или иным образом с проданным недвижимым имуществом. Оно не может рассматриваться как совокупность объектов, образующих предприятие по смыслу ст. 133.1 ГК РФ.

Потенциальная возможность реализации недвижимого имущества должника единым лотом не свидетельствует о том, что такой способ продажи имущества должника является наиболее выгодным для покупателей, должника и его кредиторов. Разделение имущества должника на несколько лотов не препятствует возможности приобретения имущества должника одним покупателем, и будет способствовать расширению круга потенциальных участников торгов. При наличии потенциальных покупателей продажа имущества должника приведет к скорейшему поступлению в конкурсную массу денежных средств, которые будут направлены на выплату вознаграждения конкурсного управляющего, погашение расходов в конкурсном производстве, а также соразмерное удовлетворение требований конкурсных кредиторов, что соответствует целям конкурсного производства, предусмотренным статьей 2 Закона о банкротстве.

**Таким образом раздельное отчуждение движимого имущество, которое может быть реализовано вне реализации недвижимого имущества, позволяет получить дополнительные денежные средства.** Объединение разнородного имущества в один лот привело к необоснованному ограничению количества потенциальных участников торгов, что, в свою очередь, могло негативно сказаться на цене продажи.

Как следует из информационных сообщений о проведении торгов, состав имущества, отчуждаемого одним лотом, не менялся не на первичный торгах, ни на последующих, вплоть до понижения цены до цены отсечения и имущество было реализовано по цене отсечения. Такая форма реализации имущества должна была вызвать обоснованные сомнения у организатора торгов, о верности выбранной тактики реализации имущества должника, продажей его единым лотом.

**Таким образом для потенциальных участников торгов, желающих приобрести движимое имущество созданы препятствия, в виде невозможности его приобретения, по причине отчуждения его вместе с недвижимым.**

Ни конкурсный управляющий, ни организатор торгов, не представили в конкурсной документации, разумных обоснований того, что избранный способ продажи имущества должника являлся наиболее выгодным для широкого круга покупателей, должника и его кредиторов и привел к получению максимальной выручки.

Из указанного обстоятельства следует то, что реализация разнородного имущества должника на торгах единым лотом привела к ограничению конкуренции, снижению числа потенциальных покупателей и неполучению максимально возможной выручки от продажи имущества должника,

что противоречит существу законодательного регулирования в сфере несостоятельности, целям конкурсного производства, установленным Законом о банкротстве, и нарушает права и законные интересы должника и его кредиторов, является необоснованной, не соответствующая принципу торгов (цель получения максимально цены за отчуждаемое имущество).

### **3. Нарушение императивной нормы Закона о единстве судьбы земельного участка и прочно связанных с ним зданий, строений, сооружений.**

Как следует из информационного сообщения, помимо движимого имущества, на торгах реализуется земельный участок с кадастровым номером 50:55:0020131:11, без описания границ в государственном кадастре недвижимости, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей, площадью 95182 кв.м., а так же список иных зданий, строений и сооружений.

При этом при совершении сделок, заключаемых на торгах, указанные сделки должны не только соответствовать требованиям Закона о банкротстве, по процедуре их заключения, но и нормам ГК РФ, по своему содержанию, в частности не противоречит нормам ГК РФ, регулирующего заключения договоров между участниками гражданского оборота.

В соответствии с закрепленным в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, прямо указанных в данной норме.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. 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.

**Вышеназванный принцип имеет характер межотраслевого, действие которого распространяется как на земельное право, так и на другие отрасли, прежде всего гражданское законодательство, в том числе законодательство о банкротстве.**

В соответствии с п. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной

поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, относятся к основным сведениям об объекте недвижимости. Согласно ч. 4 указанной статьи в кадастр недвижимости, в частности, вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости:

- описание местоположения объекта недвижимости;
- кадастровый номер объекта недвижимости.

В соответствии с положениями ч.ч. 1, 2, п. 24 ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи

Согласно п. 4 ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 настоящей статьи.

В силу п. 7 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" документом-основанием осуществления государственного кадастрового учета земельных участков и их частей является межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

В межевом плане указываются:

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

Предмет торгов, земельный участок, в установленном порядке не проходил государственный кадастровый учет границ, равно как не проходили государственный кадастровый учет объекты недвижимости, отчуждаемые организатором торгов по списку (отсутствует привязка относительно отчуждаемого земельного участка).

Осуществляется межевание в соответствии с требованиями Федерального закона от 18 июня 2001 г. (ред. от 18.07.2011) N 78-ФЗ "О землеустройстве", «Правил установления на местности границ объектов землеустройства» (утв. постановлением Правительства РФ от 20.08.2009 N 688), с применением Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Федеральной службой земельного кадастра России 17.02.2003 в ред. от 18.04.2003), Инструкции по межеванию земель, утвержденной Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996. В силу ст. 42 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

Межевые знаки - это материальные знаки, определяющие границы земельных участков, устанавливаются в поворотных точках границ земельных участков. Независимо от вида ограждения земельного участка поворотные точки границ и места примыкания соседних участков закрепляются межевыми знаками установленного типа. В качестве опорных межевых знаков применяются бетонный пилон, бетонный монолит, железная труба, деревянный столб, штырь в пне, марка (штырь, болт). В качестве межевых знаков используют деревянные кольца высотой 75-80 см, диаметром 5-7 см, железные штыри и трубы, забитые в грунт на 0,4 - 0,6 м. При установке межевой знак ориентируют таким образом, чтобы его лицевая сторона (с надписями) была обращена к следующему межевому знаку при движении по границе по ходу часовой стрелки.

**Отсутствие межевых знаков земельного участка, делает невозможным его передачу в соответствии с условиями ст. 316, 556 ГК РФ, по месту его нахождения, т.к. невозможно идентифицировать его на месте.**

Указанное обстоятельство, подтверждает сложившаяся судебная практика, в т.ч. ответ размещенный в СПС «Гарант» от 17.06.2021 г. (Ответ подготовил: Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ



Закон о банкротстве, не регулирует порядок проведения торгов по продаже земельных участков, в т.ч. с размещенными на них строениями, равно как и не устанавливает требования к земельным участкам – предметам торгов.

Порядок проведения торгов, по продаже земельных участков, **в части требований предъявляемым к земельным участкам** – предметам торгов, урегулирован ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно п. 1 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Именно п. 1 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ, устанавливающей, что условием для реализации на торгах земельного участка является подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории.

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ, устанавливающей, что условием для реализации на торгах земельного участка является осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него.

Исходя из совокупности норм, следует признать, что исключительно наличием границ земельного участка, с учетом того, что земельный участок отчуждается вместе со зданиями, строениями, сооружениями, возможно установить, их нахождение в границах земельного участка, а так же осуществить работы по постановке на границ здания, строений, сооружений на кадастровый учет.

В ином случае, организатор торгов, осуществляет отчуждение зданий, вне отчуждения земельного участка, что прямо запрещено законом.

Данное обстоятельство подтверждается следующим.

В настоящее время, в производстве Арбитражного Суда Московской области, находится ряд гражданских дел, в рамках которых конкурсный управляющий должника осуществляет возврат в собственность банкрота, здания, отчужденные банкротом ранее, до возбуждения дела о банкротстве, расположенные по адресу местонахождения банкрота – дом 12 по Домодедовскому шоссе города Подольска Московской области.

В частности 06.04.2021 г. конкурсный управляющий должника \_\_\_\_\_ обратился в суд с заявлением, в котором просил признать недействительной сделкой действия по отчуждению нежилого здания, расположенного по адресу Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, дом 12, кадастровый номер 50:55:0020131:40, площадью 948,6 кв.м в пользу \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, а затем в пользу \_\_\_\_\_, применить последствия недействительности сделки, восстановив право собственности ЗАО «ПОДОЛЬСКИЙ ДСК» на нежилое здание, расположенный по адресу Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, дом 12, кадастровый номер 50:55:0020131:40, площадью 948,6 кв.м.



По состоянию на дату признания должника банкротом в собственности компании находился комплекс имущества, расположенный по адресу Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, дом 12, состоящий из земельного участка кадастровый номер 50:55:0020131:11, площадью 95 182 кв. м. и 49 строений и сооружений, составляющих производственный комбинат. Также в конкурсную массу было включено нежилое здание, входящее в комплекс имущества, а именно: - нежилое здание площадью 252,1 кв. м., кадастровый номер 50:55:0000000:1089, адрес объекта: Московская область, г. Подольск, ш. Домодедовское, д. 12 (далее – здание № 1); - нежилое здание площадью 948,6 кв. м., кадастровый № 50:55:0020131:40, адрес объекта: Московская область, г. Подольск, ш. Домодедовское, д. 12 (далее – здание № 2).

Определением Арбитражного Суда гор. Москвы от 12.07.2021 г., оставленного в силе постановлением 10 ААС от 30.08.2021 г., постановлением ФАС МО от 22.11.2021 г., исковые требования конкурсного управляющего ЗАО «Подольский ДСК» были удовлетворены, в собственность банкрота были возвращены два вышеуказанных здания, которые не вошли в предмет торгов.

Таким образом следует признать, что отсутствие границ земельного участка, торги по которому осуществляет ООО «МАК» делает невозможным установление обстоятельства того, находятся ли в границах отчуждаемого земельного участка отчуждаемые одновременно с ним постройки или нет, равно как и делает возможным отчуждение построек (зданий, строений, сооружений) без передачи прав на земельный участок.

Данные доводы подтверждает и то обстоятельство, что 14.12.2020 г., земельный участок с кн 50:55:0020131:11, площадью 95182 кв.м, выставленный на настоящие торги, определением Арбитражного суда Московской области, в рамках дела о банкротстве должника А41-47794/2015 был возвращен в конкурсную массу, посредством признания недействительной сделкой действия по исполнению сторонами мирового соглашения, утвержденного определением Симоновского районного суда города Москвы от 15.12.2009 г. по делу № 2-6454/09, договор купли-продажи земельного участка от 21.08.2019 г. В рамках указанного дела, было установлено что должник ЗАО «Подольский ДСК» осуществлял ранее отчуждение земельного участка, выставленного на настоящие торги без зданий, строений, сооружений, размещенных на нем.

Определением 10 ААС МО от 01.04.2021 г. определение АС МО от 14.12.2020 г., было оставлено в силе. Постановлением от 29.06.2021 г., ФАС М.О. согласился с судебными актами.

**Действия по отчуждению земельных участков, без расположенных на них зданий строений, сооружений, характеризует не только организатора торгов, но и самого должника.**

Согласно определения Арбитражного Суда Московской области от 14.10.2019 г., в рамках дела о банкротстве должника А41-47794/2015, конкурсному управляющему ЗАО «Подольский ДСК» было отказано в признании недействительным заключенного 04.12.2015 г. между ЗАО «ПОДОЛЬСКИЙ ДСК» и Титовой А.А. договора купли-продажи земельного участка (категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей), общей площадью 16 871 кв.м., находящегося по адресу: Московская область, г.Подольск, Домодедовское

шоссе, д. 12, кадастровый номер 55:00201121:31, общей площадью 16 871 кв.м., который был впоследствии разделен на два земельных участка с кадастровыми номерами 50:55:0020121:101 площадью 8435 кв.м., 50:55:0020121:100 площадью 8436 кв.м.

Согласно сведениям из публичной кадастровой карты, карты Google Maps, на земельном участке 50:55:0020121:31 (соответственно и его правопреемнике 50:55:0020121:100) расположен капитальный объект недвижимого имущества. Указанная сделка ничтожна, т.к. вышеуказанными нормами Закона, установлен императивный запрет вышеуказанной совокупностью норм гражданского и земельного законодательства, на отчуждение земельного участка, без отчуждения недвижимого имущества, расположенного на нем (ничтожная сделка по основаниям ст. 168 ГК РФ).

Более того, относительно расположения сооружений, принадлежащих на праве собственности ЗАО «Подольский ДСК», у последнего имелся спор с иным хозяйствующим субъектом. Должник систематически возводил строения, на иных земельных участках, не принадлежащих ему на праве собственности или аренды.

**Так 11.03.2010 г., определением Арбитражного суда Московской области было отказано в признании права собственности на объект недвижимости –железнодорожный путь необщего пользования к эстакаде для выгрузки сыпучих материалов, протяженностью 252,2 метра, расположенный по адресу: г. Подольск, Домодедовское шоссе, д.12.**

Решением суда было установлено, что указанный объект недвижимости возведенный должником, находится на земельном участке, принадлежащем на праве аренде иному лицу АО «СИБАГРОПРОМСТРОЙ», и имеющим кадастровый номер 50:55:0020131:1, так же расположен по вышеуказанному адресному ориентиру (г. Подольск, Домодедовское шоссе, д.12). Судебный акт вступил в законную силу.

Таким образом, из вышеуказанного информационного сообщения о торгах, организатор торгов, разделил единую судьбу земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости (п. 5 ст. 1 ЗК РФ), что выражается в отсутствии государственного кадастрового учета границ земельного участка, зарегистрированных в установленном порядке.

Согласно п. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О кадастровой деятельности" - кадастровой деятельностью являются **выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.** Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 настоящего Федерального закона (далее - кадастровый инженер).

Согласно п. 4.1 Закона о кадастре, **кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства**

(далее также - объекты недвижимости), частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Согласно п. 4.2 при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка. В случае, установленном настоящим Федеральным законом, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Указанные работы не были проведены ни должником, ни организатором торгов ООО «МАК».

Таким образом норма п. 5 ст. 1, во взаимосвязи со ст. 316, 556 ГК РФ, и ч. 4 ст. 35 ЗК РФ, была нарушена ООО «МАК» при проведении настоящих торгов.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, 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.

В силу ст. 110 Закона о банкротстве, нарушение при продаже имущества с торгов по банкротству, является основанием, для рассмотрения жалобы на действие/бездействие организатора при проведении указанных торгов антимонопольным органом.

Согласно п. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение

результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Протокол о результатах торгов был опубликован на интернет-сайте торгов 30.12.2021 г. в 18:28:19 ч.

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

Согласно п. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Согласно п. 22 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, в течение трех рабочих дней со дня принятия решения по жалобе антимонопольный орган направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, в уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, решения, акты и (или) действия (бездействие) которых обжалуются, копии решения, предписания, принятых по результатам рассмотрения жалобы, и размещает сведения о таких решении, предписании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

#### **ПРОШУ:**

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов (оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии) нарушение организации и порядка проведения торгов, указанные в жалобе.
3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, об аннулировании протоколов об итогах торгов.

#### **Приложения:**

Проект договора о задатке, Проект договора купли-продажи, Протокол определения участников, Протокол результатов торгов

06.01.2022 г.