

**Организатору торгов –
«К»
Гр. «Х»**

РЕШЕНИЕ

по делу №АМЗ07-04/20

07.04.2020

г.Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе:

Заместителя председателя комиссии и членов комиссии,

- с участием:
- конкурсного управляющего «К»
- гр. «Х»

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **посредством видеоконференцсвязи** жалобу гр. «Х», далее – Заявитель) на действия организатора торгов – «К» при проведении открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже предприятия должника – сельскохозяйственной организации: Колхоза имени Калинина (СПК) Ирафского района РСО-Алания на право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:10, общей площадью 772187кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, 6,5км восточнее с.Чикола; на право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:13, общей площадью 2811051кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, 10км восточнее с.Чикола (ур.Гвадисар); на право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:11, общей площадью 2188408кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, 6км восточнее с.Чикола, на право аренды на земельный

участок кадастровый номер 15:04:0000000:452, общей площадью 78500098 кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, местность «Уалагком»; на право требования (дебиторская задолженность) ООО «Мегаторгэкс» в размере 14988376,00 рублей, взыскана Решением Арбитражного суда РСО-Алания по делу №А61-3615/19 от 23.09.2019г. Исполнительный лист серии ФС №031745482 от 25.10.2019г., предъявленный в ФССП по РСО-Алания, возвращен заявителю в связи с окончанием исполнительного производства, на основании того, что у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры оказались безрезультатными; на имущество, находящееся в залоге у Агузарова А.В.: зерно кукурузы урожая 2019 года в количестве 172504кг. (Сообщение о проведении открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене №49674-ОАОФ, далее – Торги),

УСТАНОВИЛА:

25 марта 2020 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба гр. «Х» на действия Организатора торгов при проведении Торгов. Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил требования действующего законодательства при проведении Торгов.

1. В информации о Торгах в качестве сведений об имуществе предприятия должника, выставяемом на Торги, его составе, характеристиках, указано:

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:10, общей площадью 772187 кв. м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-он, 6,5 км. восточнее с. Чикола (далее – земельный участок с кадастровым номером 15:04:0020101:10);

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:13, общей площадью 2811051 кв. м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-он, 10 км восточнее с.Чикола (ур.Гвадисар) (далее – земельный участок с кадастровым номером 15:04:0020101:13);

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:11, общей площадью 2188408 кв.м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-он, 6 км. восточнее с.Чикола (далее – земельный участок с кадастровым номером 15:04:0020101:11);

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0000000:452, общей площадью 78500098 кв.м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-н, местность «Уалагком» (далее – земельный участок с кадастровым номером 15:04:0000000:452);

- право требования (дебиторская задолженность) ООО «Мегаторгэкс» в размере 14 988 376,00 рублей, взыскана Решением Арбитражного суда РСО-Алания по делу №А61-3615/19 от 23.09.2019г.;

- имущество, находящееся в залоге у Агузарова А.В.: зерно кукурузы урожая 2019 года в количестве 172504кг.

Между тем, земельный участок с кадастровым номером 15:04:0020101:13, расположен не в Ирафском, а в Дигорском районе РСО-Алания, что подтверждается

соответствующим постановлением. Данный факт нарушает права участников торгов (в том числе потенциальных), вводя в заблуждение относительно месторасположения недвижимого имущества, являющегося предметом Торгов.

Кроме того, Заявителем были представлены ответы Администрации местного самоуправления Ирафского района РСО-Алания (от 05.04.2019г. исх.№843, далее – АМС Ирафского района) на коллективное обращение членов Кооператива, в том числе гр. «Х», и Администрации местного самоуправления Муниципального образования Дигорский район РСО-Алания (от 25.03.2019г. исх.№504, далее – АМС Дигорского района), согласно которым указанные в обращении земельные участки находятся в границах Дигорского муниципального района.

2. Земельный участок с кадастровым номером 15:04:0000000:452, общей площадью 78500098кв.м., расположенный в местности «Уалагом», частично обременен правами - третьих лиц (субаренда), о чём не указано в информации о проведении Торгов, что также является нарушением прав потенциальных участников Торгов.

3. **Договор аренды от 21.01.2019г. №4** земельного участка с кадастровым номером 15:04:0000000:452, заключенный между АМС Ирафского района и Кооперативом является недействительной сделкой, поскольку **«К.Т.С.», подписавший сделку от имени Кооператива в качестве его председателя, не имел на то соответствующих полномочий, поскольку на момент заключения сделки уже не являлся председателем Кооператива, что подтверждается вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда РСО-Алания (дела №А61-1732/2018 и №А61-5528/2017).**

Также Заявителем в доказательства своих доводов были представлены вступившие в силу:

- по делу №А61-5528/2017: Решение Арбитражного суда РСО-Алания от 27.03.2018г., Постановления Шестнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 13.07.2018г. и Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.11.2018г. и Определение Верховного суда РФ от 22.03.2019г., согласно которому решением внеочередного общего собрания членов Кооператива, оформленного протоколом внеочередного общего собрания от 23 октября 2017 года, «К. Т.С.»освобожден от занимаемой должности председателя Кооператива, председателем Кооператива единогласно избран гр. «Х»,

- по делу №А61-1732/2018: Решение Арбитражного суда РСО-Алания от 29.05.2019г., согласно которому признаны недействительным решения внеочередного общего собрания членов Кооператива, оформленные протоколами внеочередного общего собрания членов Кооператива от 02 и 18 октября 2017 года об избрании членов правления Кооператива и председателя «К.Т.С.».

То есть, по мнению Заявителя, сокрытие вышеуказанных данных Организатором торгов является прямым нарушением процедуры проведения Торгов, затрагивает права потенциальных участников Торгов и их законные интересы.

Конкурсный управляющий в объяснении по существу жалобы, направленном в Северо-Осетинское УФАС России 02.04.2020г., указал, что Решением Арбитражного суда РСО-Алания от 05.06.2019г. по делу №А61-4744/2018

Кооператив признан несостоятельным (банкротом), Конкурсным управляющим утвержден «К»

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 129 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности (банкротстве)) все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Так, Конкурсным управляющим было выявлено и включено в конкурсную массу следующее имущество и имущественные права должника:

- 1) Право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:10;
- 2) Право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:13;
- 3) Право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:11;
- 4) Право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0000000:452;
- 5) Дебиторская задолженность к ООО «Мегаторгэкс» в размере 15016195,00 рублей;
- 6) Зерно кукурузы урожая 2019 года в количестве 172504кг.

В соответствии с положения Закона о несостоятельности (банкротстве) Конкурсным управляющим была проведена оценка Кооператива, собранием кредиторов Кооператива было утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Кооператива. На 17.04.2020 года назначены Торги по реализации Кооператива.

1. Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 15:04:0020101:10, 15:04:0020101:13 и 15:04:0020101:11, принадлежит Кооперативу на основании договора аренды №100 от 25.11.2011г., заключенного между АМС Ирафского района и Кооперативом на срок с 22.11.2011г. по 22.11.2060г. (далее – Договор №100). Указанный договор был зарегистрирован в установленном порядке, никем не оспорен.

Конкурсному управляющему постановление о том, что земельный участок с кадастровым номером 15:04:0020101:13 находится на территории Дигорского района РСО-Алания не предоставлялось. Вместе с тем, по мнению Конкурсного управляющего, подтверждением того факта, что указанный земельный участок находится на территории Ирафского района РСО-Алания является зарегистрированный в установленном порядке Договор №100. А согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – ЕГРН, Росреестр) адресом земельного участка кадастровый номер 15:04:0020101:13 является Республика Северная Осетия - Алания, р-н Ирафский, 10 км восточнее с. Чикола (ур. Гвадисар), что совпадает с адресом указанным в Договоре №100 и сведениями, указанными в сообщении о проведении Торгов.

2. 21 января 2019 года между АМС Ирафского района и Кооперативом заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения №4, согласно которому Кооперативу передается в арендное пользование сроком на три года земельный участок с кадастровым номером 15:04:0000000:452, общей площадью 78500098кв.м., из которых 52700000кв.м. являются пастбищными

землями, 6500000кв.м. - сенокосы, 19300098кв.м. - прочие земли, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район (далее – Договор №4). Указанный договор также был зарегистрирован в установленном порядке, никем не оспорен.

Кроме того, согласно Выписке из ЕГРП указанный земельный участок с кадастровым номером 15:04:0000000:452 находится на праве аренды сроком с 21.01.2019г. по 21.01.2022г. у Кооператива.

3. Заявитель в своей жалобе ссылается на тот факт, что земельный участок с кадастровым номером 15:04:0000000:452 обременен правами третьих лиц, что не соответствует действительности. Так, из Договора №4 не следует, что указанный земельный участок обременен правами третьих лиц.

Конкурсный управляющий какие-либо договоры, обременяющие земельный участок с кадастровым номером 15:04:0000000:452, не заключал.

Также Организатор торгов указал, что земельный участок с кадастровым номером 15:04:0000000:452 не мог быть обременен правами третьих лиц и в период с 21.01.2019 года (даты заключения Договора №4) по 05.06.2019 года (дата решения о признании Кооператива банкротом) поскольку, для этого, в силу положений пункта 2 статьи 64 Закона о несостоятельности (банкротстве), органы управления должника могут совершать исключительно с согласия временного управляющего, выраженного в письменной форме, за исключением случаев, прямо предусмотренных Законом о несостоятельности (банкротстве), сделки или несколько взаимосвязанных между собой сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо либо косвенно имущества должника, балансовая стоимость которого составляет более пяти процентов балансовой стоимости активов должника на дату введения наблюдения; связанных с получением и выдачей займов (кредитов), выдачей поручительств и гарантий, уступкой прав требования, переводом долга, а также с учреждением доверительного управления имуществом должника.

Кроме того, в силу положений пункта 1 статьи 94 Закона о несостоятельности (банкротстве), поскольку прекращаются полномочия руководителя должника, а управление делами должника возлагается на внешнего управляющего, сделки от имени должника могли быть заключены только внешним управляющим.

Внешний управляющий каких-либо сделок по обременению правами третьих лиц земельного участка кадастровый номер 15:04:0000000:452 не заключал. Также в ЕГРП отсутствуют сведения о том, что указанный земельный участок обременен чьими-либо правами кроме Кооператива.

Также Организатором торгов для приобщения в материалы дела были представлены выписки из ЕГРН по земельным участкам кадастровый номер 15:04:0000000:452, кадастровый номер 15:04:0020101:10, кадастровый номер 15:04:0020101:13 и кадастровый номер 15:04:0020101:11.

Указанные выписки из ЕГРН, по мнению Конкурсного управляющего, подтверждают его доводы, опровергая жалобу Заявителя, как в части указания в информации о Торгах корректного месторасположения земельных участков, отсутствия обременения земельного участка кадастровый номер 15:04:0000000:452 правами третьих лиц, так и в части закрепления за Кооперативом права аренды на

земельные участки кадастровый номер 15:04:0020101:10, кадастровый номер 15:04:0020101:11, кадастровый номер 15:04:0020101:13 и 15:04:0000000:452.

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, после объявленного перерыва, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 07 марта 2020 года Организатор торгов официальном сайте оператора электронной площадки в сети Интернет - Межрегиональной электронной торговой системе <https://www.m-ets.ru/> разместил Сообщение о проведении открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене №49674-ОАОФ (далее – Сообщение №49674-ОАОФ, Официальный сайт), согласно которому в качестве сведений об имуществе предприятия должника – Кооператива, выставляемом на Торги, его составе, характеристиках, указано:

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:10, общей площадью 772187 кв. м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-он, 6,5км восточнее с. Чикола;

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:13, общей площадью 2811051 кв. м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-он, 10км восточнее с.Чикола (ур.Гвадисар);

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:11, общей площадью 2188408 кв.м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-он, 6км восточнее с.Чикола;

- право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0000000:452, общей площадью 78500098 кв.м., расположенный по адресу: РСО-Алания, Ирафский р-н, местность «Уалагком»;

- право требования (дебиторская задолженность) ООО «Мегаторгэкс» в размере 14 988 376,00 рублей, взыскана Решением Арбитражного суда РСО-Алания по делу №А61-3615/19 от 23.09.2019г.;

- имущество, находящееся в залоге у Агузарова А.В.: зерно кукурузы урожая 2019 года в количестве 172504кг.

Сообщение №49674-ОАОФ о продаже указанного имущества размещено на Официальном сайте в соответствии с требованиями статей 28, 110, 111, 138 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве) и на основании Приказа 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 5 апреля 2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России" (далее – Приказ №495).

При этом, частью 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) установлено, что при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества,

предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, **за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.**

Пунктами 3.1 и 3.1.1 Приказа №495 установлено, что для проведения торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта заявку на проведение торгов в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью организатора торгов. В заявке на проведение торгов указываются сведения, которые включаются в сообщение о продаже имущества или предприятия должника, подлежащее опубликованию в соответствии с Законом о несостоятельности (банкротстве), дата публикации такого сообщения в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Законом о несостоятельности (банкротстве), и дата его размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

К заявке на проведение торгов должен быть **приложен проект договора купли-продажи имущества или предприятия**, а также подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

При этом, пунктами 3.2 и 3.3 Приказа №495 установлено, что автоматически создается проект электронного сообщения о продаже имущества или предприятия должника (далее - электронное сообщение о продаже), доступ к которому до момента его подписания организатором торгов предоставляется исключительно Организатору торгов, представившему заявку на проведение торгов. До подписания электронного сообщения о продаже организатор торгов **вправе включить в него дополнительную информацию об имуществе, в том числе электронные копии документов о правах на имущество**, описания, планы, фотографии, экспликации. После размещения на электронной площадке в открытом доступе электронное сообщение о продаже, **проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника и договор о задатке не могут быть изменены**, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Так, согласно материалам дела, право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:10, на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:11 и на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:13 переданы Кооперативу на основании Договора №100, заключенному **25 ноября 2011 года** между АМС Ирафского района (Арендодатель) и Кооперативом (Арендатор), в лице его председателя.

Пунктами 1.1 и 2.1 Договора №100 установлено, что Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: площадью 772187кв.м., расположенный по адресу: 6,5км восточнее с.Чикола с кадастровым номером 15:04:0020101:10; площадью 2188408кв.м., расположенный по адресу: 6км восточнее с.Чикола (ур.Силтанук) с кадастровым номером 15:04:0020101:11; площадью 2811051кв.м.,

расположенный по адресу: 10км восточнее с.Чикола (ур.Гвадисар) с кадастровым номером 15:04:0020101:11. Срок аренды устанавливается с 22.11.2011г. по 22.11.2060г.

При этом, пунктом 4.3.2 Договора №100 установлено, что **только с согласия Арендодателя, Арендатор имеет право сдавать участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок более 15 лет.**

Кроме того, статьей 35 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Также согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник **вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.**

В отношении земли и других природных ресурсов часть 3 статьи 209 ГК РФ установила, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц, то есть законами о земле и других природных ресурсов.

Таким законом, соответствующими положениями об особенностях сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, согласно гражданского законодательства является Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), часть 2 статьи 22 которого прямо указывает на соблюдение порядка предоставления земельных участков в аренду не только в соответствии с гражданским законодательством, но и на основании ЗК РФ.

Кроме того, согласно статье 606 ГК РФ, содержанием договора аренды (имущественного найма) является предоставление арендатору (нанимателю) имущества его собственником (арендодателем) за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом, статьей 615 ГК РФ установлено, что Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды (часть 1). Арендатор **вправе с согласия арендодателя** сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами (часть 2). **Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков** (часть 3).

При этом часть 5 статьи 22 ЗК РФ, определяя права арендатора земельного участка, **прямо установила общее правило о том, что арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу**, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка **без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.**

Иные правила передачи права аренды определены частью 9 статьи 22 ЗК РФ: при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Однако, материалы дела **не содержат согласия Арендодателей на передачу третьим лицам права аренды** земельных участков кадастровый номер 15:04:0020101:10, кадастровый номер 15:04:0020101:11 и кадастровый номер 15:04:0020101:13.

Учитывая то что, объем полномочий Конкурсного управляющего по распоряжению правом аренды должника **определяется условиями заключенного 25 ноября 2011 года с арендодателем указанных земельных участков Договора №100** (т.е. до признания Кооператива несостоятельным (банкротом) и включения права аренды указанных земельных участков в конкурсную массу должника), и то, что **Договором №100 прямо установлен запрет** на передачу его другим лицам на срок более 15 лет **без согласия арендодателя**, а также то, что частью 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) установлено, что при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам, **заключение без согласия арендодателя по итогам проведения Торгов договора**, приложенного к Сообщению №49674-ОАОФ о продаже прав аренды на земельные участки с кадастровым номером 15:04:0020101:10, с кадастровым номером 15:04:0020101:11 и с кадастровым номером 15:04:0020101:13, **будет являться нарушением** части 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), части 5 статьи 22 ЗК РФ, статьи 615 ГК РФ, поскольку признание организации несостоятельной (банкротом) и включение права аренды земельных участков в конкурсную массу должника **не являются сами по себе основанием для изменения условий договора, заключенного до возникновения указанных обстоятельств.**

На основании вышеизложенного, действия Организатора торгов, выразившиеся в нарушении процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, а именно, части 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

2. Из Договора №4, заключенного между АМС Ирафского района и **Казаховым Т.С., подписавшим сделку от имени Кооператива в качестве его председателя**, следует, что передается в арендное пользование сроком на три года земельный участок кадастровый номер 15:04:0000000:452, общей площадью 78500098кв.м., из которых 52700000кв.м. являются пастбищными землями, 6500000кв.м. - сенокосы, 19300098кв.м. - прочие земли, расположенного по адресу: РСО-Алания, Ирафский район.

Кроме того, пунктом 3.1 Договора №4 также установлено, что Арендодатель имеет право, в том числе, досрочно расторгнуть его, **в случае сдачи в субаренду земельного участка с кадастровым номером 15:04:0000000:452 или его части без получения письменного согласия Арендодателя, а также передачи его (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя.**

Материалы дела также **не содержат согласия Арендодателя на передачу третьим лицам права аренды земельного участка с кадастровым номером 15:04:0000000:452.**

Учитывая то что, объем полномочий Конкурсного управляющего по распоряжению правом аренды должника **определяется условиями заключенного 21 января 2019 года с арендодателем указанного земельного участка Договора №4** (т.е. до признания Кооператива несостоятельным (банкротом) и включения права аренды указанных земельных участков в конкурсную массу должника), и то, что **Договором №4 прямо установлен запрет на передачу его другим лицам без согласия арендодателя**, а также то, что частью 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) установлено, что при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам, **заклучение без согласия арендодателя по итогам проведения Торгов договора**, приложенного к Сообщению №49674-ОАОФ о продаже прав аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0000000:452, **будет являться** нарушением части 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), части 5 статьи 22 ЗК РФ, статьи 615 ГК РФ, поскольку признание организации несостоятельной (банкротом) и включение права аренды земельного участка в конкурсную массу должника **не являются сами по себе основанием для изменения условий договора, заключенного до возникновения указанных обстоятельств.**

На основании вышеизложенного, действия Организатора торгов, выразившиеся в нарушении процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, а именно, части 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

3. Организатором торгов в материалы дела были представлены выписки из ЕГРН по земельным участкам с кадастровым номером 15:04:0000000:452, с кадастровым номером 15:04:0020101:10, с кадастровым номером 15:04:0020101:13 и с кадастровым номером 15:04:0020101:11, из которых следует что указанные

земельные участки не обременены правами третьих лиц, то есть, не сданы в субаренду.

Из материалов дела следует, что внешний управляющий, который в силу Закона о несостоятельности (банкротстве) и решений Арбитражного суда РСО-Алания по делу №А61-4744/2018 также является Конкурсным управляющим, каких-либо сделок по обременению правами третьих лиц земельного участка кадастровый номер 15:04:0000000:452 не заключал.

Также Заявителем не представлены доказательства обременения указанных земельных участков правами третьих лиц.

На основании вышеизложенного, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России:

РЕШИЛА:

1. Признать частично обоснованной жалобу «Х» на действия организатора торгов «К» при проведении открытого аукциона с открытой формой подачи заявок и предложений по продаже предприятия должника – сельскохозяйственной организации: право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:10, общей площадью 772187кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, 6,5км восточнее с.Чикола; на право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:13, общей площадью 2811051кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, 10км восточнее с.Чикола (ур.Гвадисар); право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0020101:11, общей площадью 2188408кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, 6км восточнее с.Чикола, на право аренды на земельный участок кадастровый номер 15:04:0000000:452, общей площадью 78500098кв.м., расположенный по адресу РСО-Алания, Ирафский район, местность «Уалагком».

2. Признать Организатора торгов «К» нарушившим требования части 3 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве) и пункта 3.3 Приказа №495.

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела №АМ307-04/20 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении Организатора торгов к административной ответственности.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии антимонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии