



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ростовской области**

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403
г. Ростов-на-Дону, 344006
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59
e-mail: to61@fas.gov.ru

17.10.2019 № 19666/04

На № _____ от _____

Заявитель

ООО «Агро-Сервис»
400039, г. Волгоград, ул. Героев Шипки, д.16
e-mail: 79375589882pravo@gmail.com

Организатор торгов

Финансовый управляющий Аброськин А.В.
344019, г. Ростов-на-Дону,
пер. Краснофлотский, д. 22, оф. 132
e-mail: ava68@mail.ru

Оператор электронной площадки

ООО «ЮТендер»
пер. Гвардейский, д. 7,
г. Ростов-на-Дону, 344082
e-mail: info@utender.ru

**Уведомление № 061/10/18.1-1759/2019 о поступлении жалобы ООО «Агро-Сервис» и
приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу**

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), Управление Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее - Ростовское УФАС России) уведомляет о поступлении из Волгоградского УФАС России 15.10.2019 г. (вх. № 17158) в Ростовское УФАС России жалобы ООО «Агро-Сервис» на действия организатора торгов – финансового управляющего Аброськина А.В., допущенные при проведении электронных торгов в форме открытого аукциона №0043481 (лот №2) и №0043483 (лот №1) по продаже имущества ИП Опфера В.Ф., размещенных на сайте www.utender.ru (далее – Торги).

Информация о поступлении жалобы размещена на сайте www.br.fas.gov.ru.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 11 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», сообщаем, что рассмотрение жалобы по существу состоится **22.10.2019 г. в 10 час. 30 мин.** по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403, к. 20.

Согласно ч. 19 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», организатор торгов, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с ч. 12 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения (с приложением подтверждающих документов).

Организатору торгов в срок до 21.10.2019 г. представить в адрес Ростовского УФАС России следующие документы (заверенные копии) и информацию:

- 1) Документы, послужившие основанием для проведения Торгов (судебное решение, решение собрания кредиторов и иное).
- 2) Копия отчета по оценке реализуемого имущества (при наличии).
- 3) Документацию к Торгам (со всеми изменениями): извещение о проведении Торгов, размещенное во всех необходимых источниках (с приложением документов, указывающих на дату опубликования извещения), заявки на участие в Торгах (со всеми приложениями), все протоколы, составленные в ходе проведения Торгов и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения Торгов.
- 4) Копию Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника (со всеми изменениями и дополнениями).
- 5) Возражения по доводам, изложенным в жалобе Заявителя с приложением подтверждающих позицию документов.
- 6) Выписку с расчетного счета, подтверждающую поступление суммы задатка от всех участников Торгов.

Заявителю в срок до 21.10.2019 г. представить в адрес Ростовского УФАС России акт обследования земельного участка от 22.12.2016г. на который имеется ссылка в Вашей жалобе.

Явка заявителя, организатора торгов или их представителей на заседание Комиссии Ростовского УФАС России по рассмотрению жалобы (с документами, подтверждающими полномочия) **обязательна**.

В соответствии с ч. 5 ст. 19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях, непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3, 4 и 7 настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации), за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Заместитель руководителя –
начальник отдела



В.Л. Частников

Управление Федеральной антимонопольной службы

по Волгоградской области

400005, Волгоградская область, город Волгоград, 7-й Гвардейской улица, 12

Заявитель: ООО «Агро-Сервис»

400039, Волгоградская область, город Волгоград, улица Героев Шипки, 16

79375589882pravo@gmail.com

89375429272

Организатор торгов: Аброськин Александр Витальевич

344019, г. Ростов-на-Дону, пер. Краснофлотский, д. 22, оф. 132

89093830404, 89053393245, 89604604441.

ЖАЛОБА

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

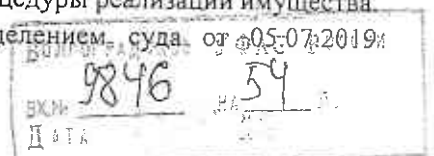
При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 N 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

В соответствии с пунктом 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.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 06.08.2018 (резолютивная часть оглашена 01.08.2018) по делу №А12-20822/2018 Индивидуальный предприниматель Опфер Виктор Федорович признан несостоятельным (банкротом) с открытием процедуры реализации имущества. Финансовым управляющим утверждена Черкесова О.И. Определением суда от 05.07.2019г.



(резолютивная часть от 02.07.2019) взамен освобожденной от исполнения обязанностей Черкесовой О.И. финансовым управляющим имуществом ИП Опфера В.Ф. утвержден Аброськин А.В.

Организатором торгов по продаже имущества Опфера В.Ф. в силу положений Закона о банкротстве является финансовый управляющий Аброськин А.В.

На сайте <http://www.utender.ru/> размещено извещение о проведении Торгов (Коды торгов: 0043481, 0043483), которые имеют следующие существенные нарушения, требующие отмены торгов.

1) Нарушения единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В состав лота №2 (код торгов: 0043481) включены: Здание столовой, назначение: нежилое здание. Площадь общая 410,5 кв.м. Инвентарный номер 4100, Литер: АЗ. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Героев Шипки, дом 16. Кадастровый (или условный) номер: 34:34:010014:609; Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – занимаемый овощной базой. Площадь: 8143 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Героев Шипки, 16. Кадастровый (или условный) номер: 34:34:010014:519.

В соответствии с актом обследования земельного участка от 22.12.2016 на земельном участке, отраженном в лоте №2 (код торгов: 0043481), с кад. (или усл.) №34:34:010014:519 располагается Здание весовой конторы. Назначение: нежилое здание. Площадь общая: 14,2 кв.м. Адрес: г. Волгоград, ул. Героев Шипки, 16, кад номер 34:34:010014:610, которое не включено в состав лота №2 (код торгов: 0043481), однако, оно (здание) включено в состав лота №1 (код торгов: 0043483), что противоречит положениям ст. 35 ЗК РФ.

Согласно принципу 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 (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 9 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" приватизация зданий, строений, сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельного участка, на котором находится приватизируемое имущество.

Земельный участок (34:34:010014:519) и, находящиеся под ним два нежилых зданиями (Здание столовой, назначение: нежилое здание. Площадь общая 410,5 кв.м. Инвентарный номер 4100, Литер: АЗ. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Героев Шипки, дом 16; Здание весовой конторы. Назначение: нежилое здание. Площадь общая: 14,2 кв.м. Адрес: г. Волгоград, ул. Героев Шипки, 16), принадлежат должнику на праве собственности, что подтверждается инвентаризационной описью выявленного имущества должника №1 от 29.05.2019, составленной финансовым управляющим Опфера В.Ф., опубликованной на сайте ЕФРСБ от 30.05.2019 за № 3813030.

Таким образом, продажа земельного участка и находящихся на нем нежилых зданий, разными лотами (аукционами) противоречит требованиям федерального законодательства.

2) Нарушение преимущественного права приобретения имущества.

В состав лота №1 (код торгов: 0043483) входит $\frac{1}{2}$ в праве собственности на Земельный участок, площадью 17 873,00 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу г. Волгоград, ул. Героев Шипки, 16, кад. номер 34:34:010014:515.

Обращаем внимание на то, что Заявитель имеет право собственности на $\frac{1}{2}$ в праве собственности на Земельный участок, площадью 17 873,00 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу г. Волгоград, ул. Героев Шипки, 16, кад. номер 34:34:010014:515, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 084786.

Между тем, в сообщении о проведении торгов отсутствует положение, предусматривающее возможность реализации Заявителем преимущественного права приобретения вышеуказанного имущества.

Более того, функциональное назначение вышеуказанного земельного участка – дорога общего пользования, на которой отсутствуют объекты капитального строительства. Вместе с тем, в лот №1 (код торгов: 0043483) наряду с земельным участком включены два нежилых здания, что также противоречит ст. 35 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Частью 2 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

Данная информация является существенной для потребителя, т.к. влияет на выбор и оценку объекта недвижимости при выборе для дальнейшего приобретения.

В силу ч.ч. 1, 2, 3 ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

В соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации у Заявителя имеется право преимущественной покупки указанного земельного участка в связи с чем, он считает проведение Торгов незаконными.

В соответствии с п. 11 ст. 18.1 в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты. В случае направления уведомления посредством электронной почты оно направляется организатору торгов, в конкурсную или аукционную комиссию по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении торгов, оператору электронной площадки по адресу электронной почты, указанному на сайте

электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", заявителю по адресу электронной почты, указанному в жалобе, по адресам электронной почты, указанным на официальных сайтах уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 18.1, 18.19 Закона о защите конкуренции, прошу:

1) Признать неправомерными действия (бездействие) Аброськина А.В., являющегося организатора торгов, проводимых на сайте <http://www.utender.ru/> (Коды торгов: 0043481, 0043483), в части нарушения статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 250 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

2) Выдать организатору торгов Аброськину А.В. предписание об устранении вышеизложенных нарушений.

3) Приостановить торги, проводимые на сайте <http://www.utender.ru/> (Коды торгов: 0043481, 0043483), до рассмотрения по существу настоящей жалобы.

Приложения:

- 1) копии извещений о проведении торгов (ЕФРСБ);
- 2) копия свидетельства о праве собственности №084786;
- 3) выписка из ЕГРЮЛ в отношении Заявителя;
- 4) копия акта обследования земельных участков от 22.12.2016 с приложениями;
- 5) сведения о результатах инвентаризации имущества Опфера В.Ф.;
- 6) копия паспорта директора ООО «Агро-Сервис».

Директор ООО «Агро-Сервис»

Ульянов Дмитрий Геннадьевич

