

«Вести» уже сообщали о том, что заместитель главы Вилючинска Лариса Тяпкина проявила, на мой взгляд, изрядную расторопность в написании жалоб на своего работодателя и некоторых коллег по работе в различные силовые структуры. Лариса Анатольевна сама спровоцировала скандал, как говорится, бросила камень вверх, не понимая, что он упадет ей же на голову.

Согласно своим функциональным обязанностям она непосредственно курирует вопросы, касающиеся владения, использования и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в собственности Вилючинского городского округа. При ее руководстве в 2017 году одно из крупнейших предприятий Вилючинска МУП «Автодор» стало банкротом. Имущество банкрота выставили на торги. «Тяпкина-Ляпкина» была обязана контролировать все крупные сделки, совершаемые с имуществом «Автодора» (читай – муниципальным). Когда в апреле 2020 года арбитражный управляющий автопредприятия госпожа Недоросткова Е.Г. осуществила процедуру торгов двухэтажного здания без участка земли, на котором оно расположено, то сразу нарвалась на решение комиссии Управления федеральной антимонопольной службы России по Камчатскому краю. Комиссия установила:

«Организатором торгов – арбитражным Организатором торгов – арбитражным управляющим МУП «Автодор» Вилючинского городского округа – Недоросткова Е.Г. (далее – Организатор торгов) на сайте единого федерального реестра о банкротстве были объявлены торги, предметом которых является «здание производственное, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 401,3 кв. м., инв. № 592, лит. А, адрес объекта: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Вилкова» (далее – Объект), начальная цена лота 3 857 000 рублей (объявление о проведении торгов № 4789199)».

13.04.2020 в Камчатское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя Кисиль И.А. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов при проведении торгов.

По мнению Заявителя, предмет лота не содержит сведений о земельном участке, на котором расположено производственное здание, в связи с чем:

- не предоставляет потенциальному покупателю сведений о соответствующем земельном участке (площадь, кадастровый номер, разрешенное использование, кадастровая стоимость, план расположения с указанием границ);

- стоимость лота в комплекте с земельным участком может быть отличной от установленной организатором торгов.

По итогам проведения торгов по реализации имущества должен быть заключен и зарегистрирован в Росреестре договор купли-продажи. Государственной регистрации подлежат только заключенные договоры.

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 участка. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При этом организатор торгов в письме от 08.04.2020 сообщает, что объект реализуется без земельного участка.

Таким образом, организатор торгов нарушает:

- действующее законодательство о единстве недвижимого имущества и земельного участка;

- право участника владеть достоверной информацией о приобретаемом имуществе;

- право участника зарегистрировать право собственности на имущество, в случае его победы.

Проанализировав документы, позицию Заявителя, изложенную в жалобе, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно части 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

С учетом норм Гражданского кодекса Российской Федерации проект договора купли-продажи Объекта должен содержать сведения о земельном участке, определяющие расположение Объекта на соответствующем земельном участке. Указанный проект договора должен быть размещен на электронной площадке и включен в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Организатор торгов не разместил проект договора купли-продажи Объекта, содержащий сведения о земельном участке, определяющий расположение Объекта, на электронной площадке, и не включил его в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Таким образом, процедура продажи Объекта осуществлена без соблюдения порядка, установленного пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в нарушение части 2 статьи 111 данного Закона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов нарушение пункта 2 статьи 111 Закона о банкротстве.
3. Выдать Заказчику предписание об устранении допущенного нарушения Закона о банкротстве.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Камчатского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства в отношении организатора торгов».

Сразу оговорюсь, решение находится в общедоступном виде и с ним может ознакомиться любой желающий.

Госпожа Тяпкина по роду своей деятельности была обязана первой ознакомиться с тем, как реализуется муниципальное имущество. Продаваемое двухэтажное здание, принадлежащее МУП «Автодор», без участка земли, на котором оно находится, разумеется, стоит дешевле. Значит, Лариса Тяпкина не исполнила свои функциональные обязанности по контролю за эффективным использованием муниципального имущества. Для того чтобы понять это, не нужно быть юристом и заместителем главы города, нужно было просто хорошо учиться в средней образовательной школе. И главное – не быть «тяпкиной-ляпкиной».

Вячеслав Скалацкий