

РЕШЕНИЕ

Волгоград

Дело № 034/10/18.1-796/2019

21 августа 2019 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – комиссия), в составе:

Д. Е.С. – председателя комиссии, заместителя начальника отдела контроля монополистической деятельности и торговли Управления;

Ф. В.П. – члена комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля монополистической деятельности и торговли Управления;

Ч.Л.В. – члена комиссии, государственного инспектора отдела контроля монополистической деятельности и торговли Управления,

рассмотрев в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ИП <...> (далее – заявитель) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего МУП «Городское управление капитального строительства» администрации Волгограда <...> при организации и проведении торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества МУП «ГУКС администрации Волгограда», выставляемого на аукцион единым лотом, в состав которого входят 18 объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. Слесарная, 101д.

с участием в заседании комиссии:

- <...>, лично

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) 09.08.2019 вх. № 7624 поступила жалоба ИП <...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего МУП «Городское управление капитального строительства» администрации Волгограда <...> (ИНН 344403857818; СНИЛС 07636133165; член Ассоциации «МСО ПАУ») при организации и проведении торгов в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества МУП «ГУКС администрации Волгограда» в форме открытых торгов на электронной площадке ООО «МЭТС», принадлежащего МУП «ГУКС администрации Волгограда» (ИНН 3434000584, ОГРН 1023403430380, адрес: 400087, Волгоградская обл., Волгоград, ул. Новороссийская, д. 67), признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Волгоградской области от 05.06.2018 по делу № А12-14332/2018.

Объявление о торгах в ЕФРСБ № 3977664 размещено на официальном сайте 19.07.2019.

Жалоба принята к рассмотрению Волгоградским УФАС России (уведомление о поступлении жалобы, времени и месте её рассмотрения от 13.08.2019 исх. № 04-10/5953).

Из жалобы ИП <...> следует, что в извещении о проведении торгов № 34010002594 отсутствует информация о земельном участке, на котором расположены продаваемые объекты недвижимого имущества, а также информация об отчуждении земельного участка, что является по мнению ИП <...>, нарушением положений п. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также п. 7 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Кроме того, ИП <...> указано, что при ознакомлении с реализуемым имуществом конкурсным управляющим не были представлены: документы, подтверждающие право на земельный участок, который отведен для строительства объекта незавершенного строительства; распорядительный документ о предоставлении земельного участка под строительство; разрешение на строительство; проектная документация на продаваемые объекты незавершенного строительства.

Заявитель просит провести проверку фактов нарушения положений Закона о защите конкуренции организатором публичных торгов – конкурсным управляющим МУП «ГУКС администрации Волгограда» <...>, по реализации принадлежащего МУП «ГУКС администрации Волгограда» имущества в состав которого входят 18 объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. Слесарная, 101д.

Конкурсным управляющим МУП «ГУКС администрации Волгограда» <...> представлены письменные возражения на жалобу. Организатор торгов полагает, что жалоба ИП <...> является необоснованной.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия пришла к следующим выводам относительно обстоятельств дела.

1. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка

размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

1. Согласно закрепленному в подп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

Однако, необходимо учитывать, что все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу (ст. 131 Закона о банкротстве).

Применительно к унитарному предприятию конкурсная масса состоит из имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения. Унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему на праве хозяйственного ведения имуществом (п. 1 ст. 48, п. 5 ст. 113, 294 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), п. 1 ст. 7 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

Собственник унитарного предприятия не вправе распоряжаться его имуществом вне зависимости от согласия последнего (п. 5 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 22). С другой стороны, унитарное предприятие обладает всей триадой правомочий собственника в отношении имущества, но осуществлять их может только в пределах, установленных законом.

Как следует из инвентаризационной описи от 14.01.2019 конкурсным управляющим МУП «ГУКС администрации Волгограда» <...> были обнаружены указанные в жалобе объекты недвижимости.

На запрос о принадлежности земельных участков к данным зданиям и сооружениям департамент муниципального имущества администрации Волгограда своим письмом от 13.07.2018 № 2191/ЮР указал, что сведения об имеющихся и ранее имевшихся земельных участках на праве собственности либо аренды, а также снятых с учета за последние три года и имеющихся зарегистрированных прав в отношении МУП «ГУКС администрации Волгограда» в департаменте муниципального имущества Администрации Волгограда отсутствуют.

Также, письмом от 16.07.2018 № 21-20/14305 комитет по управлению

государственным имуществом Волгоградской области сообщил конкурсному управляющему <...> о том, что согласно информации, содержащейся в базе данных земельных участков города Волгограда, государственная собственность на которые не разграничена, в государственной информационной системе учета государственного имущества Волгоградской области, в том числе земельных участков, и реестре объектов государственной собственности Волгоградской области, сведения об имуществе, предоставленном МУП «ГУКС администрации Волгограда», у комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области отсутствуют.

Таким образом, у МУП «ГУКС администрации Волгограда» на балансе находились только здания и сооружения, отраженные в инвентаризационной описи имущества должника (на праве хозяйственного ведения), а земельные участки являются собственностью соответствующего публично-правового образования.

В связи с этим, купля-продажа такого имущества осуществляется с особенностями, предусмотренными законом. Правовая природа названной процедуры конкурсного производства раскрывается в ст. 2 Закона о банкротстве и заключается в том, чтобы обеспечить соразмерное удовлетворение требований кредиторов. С даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве он осуществляет полномочия как руководителя, так и собственника имущества унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены данным законом (п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве).

В данном случае конкурсный управляющий имеет право включить в состав реализуемого имущества должника только то, что составляет его конкурсную массу, а значит, закреплено на праве хозяйственного ведения (что и было сделано при инвентаризации имущества должника). Земля под зданием к имуществу должника не относилась, в хозяйственное ведение не передавалась. Соответственно, отчуждению подлежит только здание, без земельного участка под ним.

Кроме того, комиссия учитывает, что конкурсный управляющий <...> осуществляет полномочия владельца имущества только в отношении имущества, которое было передано на праве хозяйственного ведения конкретному должнику (п. 1 ст. 129 Закона о банкротстве).

Следовательно, к покупателю по вышерассмотренной сделке при банкротстве унитарного предприятия переходит только то вещное право на земельный участок, которое было у продавца.

Согласно постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» покупатель здания, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, сооружение.

Руководствуясь указанными выше нормами, конкурсный управляющий <...> письмом от 14.03.2019 направил на согласование отчет независимого оценщика на

экспертизу в территориальное управление Росимущества в Волгоградской области о рыночной стоимости спорных объектов.

Заключением № 57к/2019 ТУ Росимущества в Волгоградской области продажная стоимость была согласована.

Протоколом собрания кредиторов МУП «ГУКС администрации Волгограда» от 17.06.2019 было утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества МУП ГУКС Администрации Волгограда (100 процентов присутствующих кредиторов проголосовали за утверждение Положения в предложенной конкурсным управляющим редакции).

Письмом от 14.03.2019 № 5438-ОМО департамент муниципального имущества администрации Волгограда уведомил конкурсного управляющего о том, что считает необходимым отразить в конкурсной документации обязанности победителя аукциона завершить строительство объектов капитального строительства для заключения договора аренды с новым собственником.

В соответствии с п. 2 ст. 213.7 Закона о банкротстве предусмотрено обязательное опубликование сведений о проведении торгов в ЕФРСБ, в официальном издании, и в соответствии с регламентом торговой площадки на торговой площадке.

Объявлением от 20.07.2019 № 34010002594 в газете «Коммерсант» было опубликовано объявление о проведении торгов имущества, принадлежащего должнику, в котором указано, что победитель торгов при заключении договора купли-продажи принимает на себя обязательства по завершению строительства продаваемых объектов.

Объявлением от 19.07.2019 № 3977664 в ЕФРСБ была опубликована информация о проведении торгов имущества МУП ГУКС Администрации Волгограда.

Следовательно, конкурсный управляющий предпринял все меры, предусмотренные Законом о банкротстве при организации и проведении торгов.

В соответствии с ч. 3 ст. 552 ГК РФ 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.

Кроме того, ч. 1 ст. 35 ЗК РФ предусмотрено, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, доводы, указанные подателем жалобы, комиссия Волгоградского УФАС России признаёт необоснованными.

Нарушений, не являющихся предметом обжалования, комиссией не выявлено.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП <...> на действия организатора торгов – конкурсного управляющего МУП «Городское управление капитального строительства» Администрации Волгограда <...> (ИНН 344403857818; СНИЛС 07636133165; член Ассоциации «МСО ПАУ») при организации и проведении торгов рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника в форме аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества МУП «ГУКС администрации Волгограда» в форме открытых торгов на электронной площадке ООО «МЭТС», принадлежащего МУП «ГУКС администрации Волгограда» (ИНН 3434000584, ОГРН 1023403430380, адрес: 400087, Волгоградская обл., Волгоград, ул. Новороссийская, д. 67), в форме аукциона с закрытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества МУП «ГУКС администрации Волгограда», выставяемого на аукцион единым лотом, в состав которого входят 18 объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. Слесарная, 101д, необоснованной.