

РЕШЕНИЕ № 194-18.1к

по результатам рассмотрения жалобы администрации г. Ельца Липецкой области на нарушение порядка организации и проведения торгов

20.06.2013

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 17.06.2013

Решение в полном объеме изготовлено 20.06.2013

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на нарушение процедуры продажи имущества (далее – Комиссия) в составе: <...> - председатель Комиссии; <...> - заместитель председателя Комиссии; <...> - члены Комиссии, в присутствии представителей конкурсного управляющего ООО «Монолит» Кочеткова Сергея Сергеевича — <...> и <...>; в отсутствие представителя администрации г. Ельца Липецкой области (далее — Администрация), надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела, рассмотрев жалобу Администрации на действия организатора торгов — конкурсного управляющего ООО «Монолит» Кочеткова С.С. в части нарушения порядка организации и проведения торгов, в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, **установила:**

11.06.2013г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба Администрации на действия организатора продажи имущества ООО «Монолит» Кочеткова С.С., выразившиеся во включении в лот права аренды земельного участка, общей площадью 2169 кв.м, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Елец, мкр. Александровский, д. 27, кадастровый номер <...> :19:614 06 01-0897 (далее — земельный участок), принадлежащего Администрации на праве собственности.

В заявлении Администрация ссылается на то, что согласно п. 4.4 договора аренды земельного участка № 449-ю от 07.02.2008, заключенного между Администрацией и ООО «Монолит», Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, отдавать арендные права участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный коллектив. Таким образом, Администрация полагает, что организатором торгов нарушены ее права как собственника имущества при выставлении на торги земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Представители организатора торгов - конкурсного управляющего с доводами Администрации не согласны. Считают, что жалоба подлежит возвращению, так как не соответствует требованиям ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, доводы, изложенные в жалобе необоснованы, Администрацией выбран неверный способ защиты своих прав. Кроме того, по мнению представителя организатора торгов, исходя из положений ч. 2 ст. 18.1, Администрация не является лицом, подавшим заявку на участие в конкурсе, и, следовательно, не относится к лицам, имеющим право подавать жалобу в антимонопольный орган. Представители организатора торгов — конкурсного управляющего утверждают, что антимонопольный орган по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции вправе рассматривать жалобы на процедуру торгов только в части нарушения порядка размещения информации и порядка подачи заявок на участие в конкурсе.

В результате рассмотрения жалобы Комиссия установила, что продажа имущества ООО «Монолит» проводилась посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на электронной площадке «Российский аукционный дом» (адрес сайта — www.lot-online.ru).

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 02.10.2010 по делу № А36-396/2010 общество с ограниченной ответственностью «Монолит» признано несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда Липецкой области от 31.01.2011 конкурсным управляющим утвержден Кочетков С.С.

Сообщение о торгах также размещено на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru/>, опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 70 от 22.04.2013 за номером 77030780646, в газете «Елецкий вестник» № 15 (651).

Согласно указанным сообщениям, на торги выставляется имущество лотом № 1: «Объект незавершенного строительства 12-этажного жилого здания из кирпича со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу (местоположение): Липецкая обл., г. Елец, мкр. Александровский, дом 27 в составе фрагментов. Право аренды земельного участка общей площадью 2169 кв. м, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Елец, мкр. Александровский, дом 27. Кадастровый номер <...> :19:614 06 01-0897».

Право аренды указанного земельного участка было приобретено ООО «Монолит» посредством заключения 07.02.2008 г. с Администрацией договора аренды по итогам открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельные участки из земель населенных пунктов, предназначенные для многоэтажного жилищного строительства, расположенные в городе Ельце Липецкой области (протокол № 2 от 29.01.2007 г.).

Срок договора аренды, согласно п. 2.1, составляет 3 (три) года — с 07.02.2008 по 01.02.2010 г. В силу положений п.2 ст. 621 ГК РФ, в связи с тем, что арендатор продолжал пользоваться имуществом после истечения срока договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусматривает возможность обжалования действия организатора торгов в антимонопольный орган не только лицами, подавшими заявки на участие в торгах, но и иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, 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. Администрация, как собственник имущества, обжалует процедуру выставления на торги право аренды земельного участка, так как полагает, что ее права распоряжения имуществом нарушены, в том числе в силу положений заключенного с ООО «Монолит» договора.

Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности для жилищного строительства регулируется положениями ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, которая устанавливает порядок проведения аукциона на право приобретения земельного участка в целях жилищного строительства, где извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, определенном в постановлении Правительства РФ от 10.09.2012 N 909.

Однако, следует отметить, что на рассматриваемые торги выставлено не просто право аренды земельного участка, а с объектом незавершенного строительства. Статья 36 Земельного кодекса РФ предусматривает, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в

соответствии с Земельным кодексом. При этом исключительное право на приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом, федеральными законами.

Таким образом, лицу, приобретающему право на недостроенный объект недвижимости принадлежит право аренды земельного участка в исключительном порядке, и, орган местного самоуправления в месячный срок (при наличии кадастрового паспорта земельного участка), согласно п. 6 ст. 36 ЗК РФ, обязан принять решение о предоставлении земельного участка лицу, которому принадлежит право собственности на здание, сооружение, строение, расположенное на земельном участке.

В частности, Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации) предусматривает некоторые особенности приватизации объектов коммунально-бытового назначения, жилищного фонда и объектов его инфраструктуры и т. п. Так, согласно п. 3 ст. 28 Закона о приватизации, собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. Таким образом, выставление на торги прав на объект незавершенного строительства и права аренды земельного участка, на котором он расположен, вполне целесообразно.

Однако, следует учесть, что продажа имущественных прав ООО «Монолит» проходила в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве). В частности статья 132 Закона о банкротстве устанавливает имущество должника, не включаемое в конкурсную массу. Так, согласно п. 4 ст. 132 указанного закона, объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном статьей 110 Закона о банкротстве. Установленный порядок, по мнению Комиссии, организатором торгов не нарушен. Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу, что организатор торгов, правильно применил нормы права, руководствуясь положениями и нормами Закона о банкротстве, Положением о порядке, сроках и об условиях продажи имущества ООО «Монолит», утвержденным определением Арбитражного суда Липецкой области от 28.09.2012 г., разместил информацию о продаже права аренды земельного участка муниципальной формы собственности на установленном в соответствии с нормами законодательства сайте в сети «Интернет» и опубликовал печатных изданиях (сайты www.lot-online.ru, <http://bankrot.fedresurs.ru/>, газеты «Коммерсантъ» № 70 от 22.04.2013, «Елецкий вестник» № 15 (651)).

Кроме того, нормы антимонопольного законодательства, в соответствии с целями Закона о защите конкуренции, направлены на обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с протоколом об определении участников торгов в электронной форме по продаже имущества должника ООО «Монолит» на участие в торгах поступили две заявки. По результатам аукциона победителем, согласно протоколу

о результатах торгов от 06.06.2013 признано ООО «Строительно-монтажное предприятие — 731», предложившее цену 635 176, 08 руб., что на 30 347, 08 выше выставленной начальной цены лота.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что при продаже права аренды земельного участка муниципальной формы собственности в едином лоте с объектом незавершенного строительства был соблюден принцип публичности, с привлечением желающих осуществить строительство жилого дома, хозяйствующих субъектов, посредством проведения публичных торгов в соответствии с требованиями законодательных норм, подлежащих применению.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия **решила:**

Признать жалобу Администрации г. Ельца Липецкой области на действия организатора торгов — конкурсного управляющего ООО «Монолит» Кочеткова С.С. в части нарушения порядка организации и проведения торгов при включении в лот права аренды земельного участка, общей площадью 2169 кв.м, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Елец, мкр. Александровский, д. 27, кадастровый номер <...> :19:614 06 01-0897, принадлежащего Администрации на праве собственности, необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

Зам. председателя Комиссии

Член Комиссии