

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-11549/2021 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.07.2021 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

при участии представителей **Юшина А.П. и ООО «АПК» и конкурсного управляющего Шинкаренко А.В., рассмотрев жалобу Юшина А.П. (далее — Жалоба) на действия ООО «АПК» и конкурсного управляющего Шинкаренко А.В. при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6698180, лот № 1, далее — Торги),**

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба при проведении торгов.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, для констатации которых не требуется оценивать влияние действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

В соответствии с п. 42 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2012 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Исходя из положений ст. 110 Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов, в связи с чем, антимонопольный орган обладает полномочиями по рассмотрению жалоб на процедуру их проведения.

Порядок рассмотрения жалоб, поданных при проведении обязательных торгов, установлен ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Федеральным законодательством предусмотрена возможность обращения в антимонопольный орган с жалобой на действия (бездействие) организатора торгов при проведении торгов, а также установлен порядок рассмотрения таких жалоб, в связи с чем жалоба заявителя правомерно рассмотрена Управлением

по существу.

Указанный правовой вывод соответствует позиции, сформированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 22.04.2014 №17974/13. Кроме того, согласно пункту 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016) рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2019 года по делу № А40-23400/16-88-39 «Б» Открытое акционерное общество «Восток» (сокращенное наименование: ОАО «Восток»; ИНН 7703009842, ОГРН 1037739440287, КПП 770301001; Рег. № ПФР: 087103000260, адрес: 123242, г. Москва, переулок Капранова, д. 3) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Шинкаренко Александр Викторович.

21.05.2021 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве организатором торгов (ООО «АПК») опубликовано сообщение №6698180 о проведении торгов имуществом (имущественными правами) должника, а именно: Лот №1 «Объект капитального строительства (здание); назначение: жилой дом; кадастровый номер: 77:01:0004024:1042; площадь 654.3 кв. м, адрес: г. Москва, Переулок Большой Тишинский, д 43А, строен. 1. Право аренды земельного участка площадью 4200 кв. м, кадастровый номер 77:01:0004024:1007, адрес: г. Москва, Б. Тишинский пер., вл. 43А, стр. 1, категория земель – Земли населённых пунктов, виды разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1), земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок (1.2.3)».

По мнению заявителя жалобы, у ОАО «Восток» отсутствует право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004024:1007. Также заявитель утверждает о направлении Департаментом городского имущества г. Москвы в адрес конкурсного управляющего уведомления об отказе от договора аренды №М-01-018413 от 30.05.2001.

Комиссия Управления признает довод необоснованным на основании следующего.

Согласно п. 2 ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

В то же время, согласно п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Кроме того, уведомление Департамента городского имущества г. Москвы об отказе от договора аренды от 3005.2001 №М-01-018413 в адрес конкурсного управляющего не поступало. Доказательств обратного заявителем жалобы не представлено.

Вместе с тем, действуя добросовестно и разумно, как того требуют положения п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве, перед проведением торгов по продаже (уступке) права аренды земельного участка, конкурсный управляющий дополнительно изучил содержащиеся в ЕГРН сведения обо всех ограничениях (обременениях), зарегистрированных в отношении данного имущества.

Согласно абзаца второго п. 1 ст. 8.1 ГК РФ государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В соответствии с п. 2 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим данным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным Федеральным законом сведений.

Согласно правовой позиции, содержащейся в Постановлении Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П, добросовестность лица, полагавшегося на данные Единого государственного реестра недвижимости, презюмируется.

В соответствии с сообщением о проведении торгов, прием заявок на участие в торгах осуществлялся в период с 24.05.2021 г. в 14:00 МСК по 29.06.2021 в 14:00 МСК. Дата и время начала представления предложений о цене имущества: 05.07.2021 в 14:00 МСК.

25.06.2021 по поручению конкурсного управляющего, в карточку торгов №SBR013-2105210004 на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ» организатором торгов были внесены дополнительные сведения.

В частности, было загружено информационное письмо Департамента городского имущества города Москвы от 20.05.2021 №ДГИ-И-34475/21, содержащее сведения о принятом Градостроительно-земельной комиссией города Москвы решении о прекращении реализации инвестиционного проекта по адресу г. Москва, Переулок Большой Тишинский, д 43А, строен. 1 и о намерении направить соответствующее уведомление в адрес ОАО «Восток».

Также, в состав вносимых дополнительных сведений входила выписка из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004024:1007, содержащая запись о наличии зарегистрированного за ОАО «Восток» права аренды на данный земельный участок по состоянию на 24.06.2021.

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно п. 2 ст. 8.1. ГК РФ Права на имущество, подлежащие государственной

регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В связи с чем жалоба заявителя необоснованная.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1.

1. Признать жалобу **Юшина А.П. на действия ООО «АПК» и конкурсного управляющего Шинкаренко А.В. при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 6698180, лот № 1, далее — Торги)** необоснованной.
2. Снять ограничения с закупки, наложенные письмом Управления № ЕИ/39507/21 от 05.07.2021.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.