

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-22967/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

30.12.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: рассмотрев жалобу ООО Инвестиционный холдинг «UNIVERSAL DV» (далее – Заявитель), на действия Департамента города Москвы по конкурентной политике (далее – Организатор торгов), ГУП «ЦУГИ» (далее – Продавец) при проведении аукциона по реализации имущества должника (извещение № 201120/0336103/39 лот 1, далее — Торги, Аукцион),

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 Заявителя на действия Организатора торгов, Продавца.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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.

Продажа имущества проводилась в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве», распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 16.11.2020 № 38842 «О согласовании совершения ГУП «ЦУГИ» сделки по продаже нежилого здания по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 12» и приказом ГУП «ЦУГИ» от 20.11.2020 № Цп-440 «О проведении продажи имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «ЦУГИ», посредством публичного предложения в электронной форме».

Объект торгов – нежилого здания, находящегося в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» (ГУП «ЦУГИ»), по адресу: г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 12, общей площадью 3 047,2 кв.м.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов неправомерно не указано, что в извещении не указана информация о продаже земельного участка одновременно со зданием. При этом указал, что в проекте договора купли-продажи объекта торгов, земельный участок упоминается, в качестве места расположения здания, но как предмет купли-продажи не выделен и не идентифицирован, что, по мнению Заявителя, нарушает его права.

Согласно пункту 1.2 документации о проведении продажи Департамент города Москвы по конкурентной политике является организатором продажи имущества, а ГУП «ЦУГИ» его продавцом.

В пункте 1.3 документации о проведении продажи указано, что имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0001013:29 общей площадью 5606 +/- 26 кв. м установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ш. Энтузиастов, вл. 12.

В указанном пункте содержится информация о том, что права на земельный участок покупатель приобретает в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

В составе документации о проведении продажи размещена Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на указанный земельный участок согласно которой его правообладателем является город Москва (Собственность, № 77-77-14/008/2008-741 от 07.07.2008).

В соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приобретение земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Организатор торгов пояснил, что таким образом покупатель имущества ГУП «ЦУГИ», определенный по итогам проведения продажи, вправе либо приобрести земельный участок, на котором расположено имущество, в собственность либо оформить на него право аренды.

Представить продавца также представил письменные возражения, в которых указал, что земельный участок не находится ни в аренде, ни в собственности ГУП «ЦУГИ». В связи, с чем и не был выставлен на продажу.

В соответствии с п. 11. Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без

находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Согласно п. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

Одновременно с этим положениями действующего законодательства введен запрет на распоряжение предприятиями или учреждениями земельными участками, исключение из которого также не предусматривается при реализации данными юридическими лицами права на продажу недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Так, п. 3 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) определено, что владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом. Запрет на распоряжение земельными участками предприятиями закреплен в ст. 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (Закон № 161-ФЗ).

В этой связи при осуществлении регистрации прав на проданное в установленном порядке предприятиями или учреждениями недвижимое имущество без земельного участка следует учитывать, что согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу. Кроме того, п. 3 ст. 552 ГК РФ определено, что, в случае если продавец недвижимого имущества не является собственником земельного участка, для продажи такого объекта недвижимости не требуется согласие собственника земельного участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

Таким образом, учитывая, что продавцом недвижимого имущества в соответствии с положениями п. 2 ст. 18 Закона № 161-ФЗ и п.п. 2, 3 ст. 298 ГК РФ выступает предприятие, а не собственник этого имущества и земельного участка, продажа такого имущества без одновременной продажи земельного участка не противоречит требованиям законодательства (письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 апреля 2016 г. № Д23и-1881).

Продавцом в материалы дела было представлено распоряжение Департамента городского имущества г. Москвы от 11.11.2019, согласно которому ГУП «ЦУГИ» было передано только нежилое здание, таким образом, Продавец не уполномочен осуществлять реализацию земельного участника.

Вместе с тем понуждение собственника к реализации земельного участника не соответствует положениям гражданского законодательства, в частности существу права собственности, реализуемое путем владения, пользования и распоряжения своим имуществом в соответствии с пунктом 1 статьи 209 ГК РФ.

Заявитель в жалобе также ссылается на Федеральный закон от 29.06.2015 № 180-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Однако в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» действие указанного федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении.

При этом согласно п. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» со дня введения в действие ЗК РФ, приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

Действия регулятивных положений Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 «О приватизации государственного и муниципального имущества» не распространяются на вышеуказанные торги, поскольку сфера его действия согласно ч. 2 ст. 3 настоящего закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении имущественных прав государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения. Данное имущество может отчуждаться исключительно в соответствии с нормами ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с чем, положения Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 «О приватизации государственного и муниципального имущества» на данные правоотношения не распространяются.

Также на заседании было установлено, что Заявитель не обращался за разъяснениями к Организатору торгов, при этом на участие в торгах было подано 4 заявки, которые были признаны соответствующими требованиям документации, вместе с тем, Заявитель заявку на участие в торгах не подавал.

Таким образом, Комиссия оценив представленные материалы и сведения, а также положений действующего законодательства, приходит к выводу о признании жалобы необоснованной, поскольку в документации изложена информация относительно объекта выставленного на торги.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Инвестиционный холдинг «UNIVERSAL DV» на действия Департамента г. Москвы по конкурентной политике, ГУП «ЦУГИ» при проведении Торгов необоснованной.

1. 2. Снять ограничения, наложенные письмами Московского УФАС России от 30.12.2020 № ЕИ/76221/20, от 24.12.2020 № ЕО/74806/20.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.