

ООО «Коминвест»

105318, г. Москва, Семеновская площадь, дом 7, корпус 17

Боченин А.С.

115487, г. Москва, улица Академика Миллионщикова, дом 7, к. 1, квартира
15

ООО «Электронные системы Поволжья»

ул. Красных Партизан, 5, Хоста, Краснодарский край, 354037

РЕШЕНИЕ

**по делу № 077/07/00-10635/2020 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров**

29.06.2020

г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии:

рассмотрев жалобу Боченина А.С. на действия ООО «Коминвест» при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 4712624), уведомленных надлежащим образом письмом Московского УФАС России,

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 Боченина А.С. на действия организатора торгов ООО «Коминвест».

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.

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.

Заявитель в жалобе ссылается на ненадлежащий порядок ознакомления заявителя с правоустанавливающими документами по предмету торгов.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29.11.2018 по делу № А41-41603/17 в отношении Акционерного общества «Люберецкий электромеханический завод» (сокр. – АО «ЛЭМЗ», ОГРН 1025003207877, ИНН 5027038402, юридический адрес: 140004, Московская область, Люберецкий район, город Люберцы, улица Транспортная, 6) открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Винокурова Наталья Владимировна.

Также Заявитель просит отменить результаты торгов, ссылаясь на неоформленное право собственности на недвижимое имущество - нежилое помещение, площадью 35,5 кв.м., инвентарный номер <...> :039-

5386/III, расположено по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, г. Люберцы, Октябрьский пр-кт, 293/301, литер А, помещение III.

В соответствии с ч.1 ст.131 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127 – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

В соответствии со статьями 110, 111 и 139 Закона о банкротстве имущество предприятия-должника реализуется в порядке, сроки и на условиях, установленных собранием кредиторов. Конкурсный управляющий обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия на торгах в официальном издании не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Лицо, явившееся победителем торгов, и арбитражный управляющий не позднее чем через десять дней с даты подведения итогов торгов подписывают договор купли-продажи предприятия.

Согласно статье 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги могут проводиться в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Аукцион, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными (статья 449 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Реализация имущества проводилась согласно Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества Акционерного общества «Люберецкий электромеханический завод», утвержденному решением собрания кредиторов АО «ЛЭМЗ» от 26.07.2019 - 02.08.2019; цена имущества определена независимым оценщиком и утверждена собранием кредиторов (протокол № 04 от 26 июля 2019г. – 02 августа 2019г.).

На заседании Комиссии конкурсным управляющим было указано, что интересантам, желающим принять участие в торгах, в том числе заявителю направлялись документы, свидетельствующие о возможности оформления прав собственности на недвижимое имущество, а именно: Постановление от 06.06.1996 №1000/6 главы Администрации Люберецкого района Московской области о передаче в собственность объектов муниципальной собственности Люберецкого района; акт приема-передачи от 01.06.1996; извлечение из технического паспорта от 25.08.2004; кадастровый паспорт помещения от 05.06.2008.

Кроме того, интересантам сообщалось, что конкурсным управляющим

проводятся мероприятия по оформлению государственной регистрации прав.

Вместе с тем, отсутствие государственной регистрации права собственности на принадлежащий должнику объект недвижимости не может считаться нарушением правил проведения торгов, установленных законом.

Как разъяснил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, отсутствие государственной регистрации права собственности должника на объект недвижимости само по себе не является основанием для признания недействительным заключенного по итогам публичных торгов договора купли-продажи, если такое право возникло до вступления в силу Закона о государственной регистрации (*п. 12 Обзора практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства (информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. N 101 // ВВАС РФ. 2006. N 4)*).

В соответствии ч. 1 ст. 69 ФЗ-218 права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

На основании постановления Главы Администрации Люберецкого района Московской области №2000/6 от 06.06.1996 и акта приема-передачи в собственность АО ОТ «Люберецкой электромеханический завод» передано нежилое помещение (контора ЖКО) площадью 35,5 кв.м. по адресу: МО, г. Люберцы, Октябрьский пр-т д.293/301. В последующем АО ОТ «Люберецкой электромеханический завод» реорганизовано в АО «ЛЭМЗ».

Нежилое помещение прошло техническую инвентаризацию, поставлено на кадастровый учет с кадастровым номером 50:22:0010301:1466.

Конкурсным управляющим АО «ЛЭМЗ» в порядке Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» были поданы документы для государственной регистрации права на объект недвижимости.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав было приостановлено на срок до 16.11.2019, а 18.11.2019 уведомлением № 50/022/009/2019-12231 принято

решение об отказе в государственной регистрации и кадастровом учете.

В связи с отказом Росреестра в государственной регистрации прав конкурсный управляющий АО «ЛЭМЗ» обратился с заявлением о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности на объект невидимости в Арбитражный суд Московской области.

В связи с эпидемиологической ситуацией и с угрозой распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), судебное разбирательство откладывалось.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.06.2020 по делу № А41-12467/20 признан незаконным отказ Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в государственной регистрации и кадастровом учете от 18.11.2019 № 50/022/009/2019-12231, суд обязал Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области осуществить государственную регистрацию права собственности АО «ЛЭМЗ» на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 50:22:0010301:1466.

В связи с изложенным Комиссия Управления не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения.

Кроме того, по итогам проведения торгов, на основании протокола № 004249/22 о результатах проведения торгов в форме публичного предложения по продаже имущества АО «ЛЭМЗ» от 11.03.2020 был заключен договор купли-продажи № 004249/22 от 16.03.2020 с победителем, предложившим наиболее высокую цену.

С учетом изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Боченина А.С. на действия организатора торгов ООО «Коминвест» необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России № ПО/36295/20 от 25.06.2020.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в

течение трех месяцев со дня его получения лицами, участвовавшими в деле.