Заявителю

Арбитражному управляющему

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

едеральной антимонопольной службы

по Оренбургской области

Адрес места нахождения: г. Оренбург, ул. Краснознаменная, 22

Почтовый адрес: 460046, г. Оренбург, ул. 9 Января, 64

тел. (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

e-mail: to56@fas.gov.ru

_____№ _____

На № _____ от _____

Решение принято 10 марта 2022 г.

В полном объеме изготовлено 14 марта 2022 г. г. Оренбург

Решение по делу № 056/10/18.1 – 157/2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Оренбургского УФАС России № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

председателя Комиссии – заместителя руководителя Оренбургского УФАС России

членов Комиссии:

– специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей;

- специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей;

– ведущего специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей;

в отсутствии Арбитражного управляющего, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения, в том числе о возможности дистанционного участия;

в отсутствии Заявителя, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения, в том числе о возможности дистанционного участия;

рассмотрев жалобу Заявителя на действия организатора торгов - арбитражного управляющего (далее – Организатор торгов, арбитражный управляющий) при проведении торгов посредством проведения открытого аукциона, по продаже имущества должника

УСТАНОВИЛА:

21.02.2022 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба (вх. № 1741 от 21.02.2022 г.) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего, при проведении торгов посредством проведения открытого аукциона, по продаже имущества должника.

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 1457 от 25.02.2022 г.); Заказчику выставлено требование о приостановлении проведения торгов до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 1456 от 25.02.2022 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 02.03.2022 г. в 12 часов 00 минут.

При рассмотрении жалобы было объявлено о продлении срока принятия решения по жалобе, рассмотрение назначено на 10.03.2022 г. в 11:00.

Из содержания жалобы заявителя следует, что 24.01.2022г. конкурсным управляющим было размещено извещение о проведении торгов в

электронной форме лот №3 на право аренды земельного участка на 49 лет с кадастровым номером категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Исходя из условий, предметом торгов является право аренды земельного участка с кадастровым номером. Договор аренды указанного земельного участка № заключен с (Арендодатель). Земельный участок находится в государственной собственности.

В соответствии с проектом договора уступки права по договору аренды земельного участка, размещенным на сайте https://bankrupt.etpu.ru, предметом договора является передача Новому арендатору прав и обязанностей, предусмотренных договором аренды земельного участка от 24 ноября 2021г. № 1500-ФЗ.

В пункте 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более пяти лет арендатор имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника участка при условии его уведомления.

Однако, как указано в пункте 9 статьи 22 Земельного кодекса приведенное общее правило о свободной передаче арендатором права долгосрочной аренды публичного земельного участка другим лицам применяется, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В отношении государственных унитарных предприятий законодательный запрет на передачу ими прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, иным хозяйствующим субъектам (кроме случаев заключения концессионных соглашений) прямо установлен подпунктом 2 пункта 5 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях".

Таким образом, Заявитель полагает, что в силу прямого запрета (пп.2 п.5 ст. 18 №161-ФЗ) конкурсный управляющий не имеет права на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, соответственно, торги незаконны.

Арбитражный управляющий с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Действительно, подпунктом 2 п. 5 ст.18 ФЗ от 14.11.2002г. ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» предусмотрен запрет передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем). Однако в этом же подпункте указано, что запрет не

распространяется на случай, предусмотренный пунктом б настоящей статьи.

В п. б ст.18 ФЗ от 14.11.2002г. ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Государственное или муниципальное предприятие, являющееся арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с согласия собственника имущества такого предприятия сдает указанный земельный участок или его часть в субаренду либо передает свои права и обязанности по договору аренды земельного участка или его части концессионеру в случае, если концессионным соглашением предусмотрено использование указанного земельного участка или его части в целях создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному или осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

В настоящее время внесены дополнения в условия торгов права аренды земельного участка с кадастровым номером, согласно которым, победитель торгов заключает концессионное соглашение с.

Торги, проводимые конкурсным управляющим Чикризовым А.Н. реализующего право аренды земельного участка с кадастровым номером полностью соответствуют действующему законодательству и не нарушают права участников торгов, в связи с чем, правовых оснований для удовлетворения жалобы Заявителя не имеется.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

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 торгов по банкротству в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

На сайте www.fedresurs.ru (Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве) 21.01.2022 г. организатором торгов опубликовано сообщение № (изменено сообщением № от 25.02.2022) о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже имущества должника, аналогичное сообщение опубликовано на электронной торговой площадке https://www.etpu.ru/ сообщение о продаже имущества должника.

На торги арбитражным управляющим было выставлено 3 лота имущества должника:

- лот № 3 - право аренды земельного участка на 49 лет с кад. номером

Изучив материалы дела, письменные пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу, что жалоба является необоснованной ввиду следующего.

Реализация имущества должника арбитражным управляющим происходит в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Кроме того, при реализации имущества должника, арбитражный управляющий обязан руководствоваться Положением о проведении торгов.

Комиссией установлено, что Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества, которым руководствовался Арбитражный управляющий при реализации имущества должника, было утверждено 14.01.2022 года протоколом заседания комитета кредиторов России (далее - Положение). Иного положения разработано не было.

Согласно п. 1.1 Положения, предметом торгов, на который распространяется действие настоящего Положения является:

- право аренды земельного участка на 49 лет с кад. номером, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования

В соответствии с ч. 4 ст. 15 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ, в случае, если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо принято с нарушением установленных настоящим Федеральным законом пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, или третьих лиц.

На момент принятия решения, Положение «О порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества (утвержденного 14 января 2022 года комитетом кредиторов), в судебном порядке не обжаловано. Соответственно Арбитражный управляющий при реализации имущества должника обязан руководствоваться имеющимся положением.

Таким образом, в силу описанных выше обстоятельств, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы

Заявителя необоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя (вх. № 1741 от 21.02.2022 г.) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего, при проведении торгов посредством проведения открытого аукциона, по продаже имущества должника, необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные на торги в электронной форме посредством открытого аукциона (сообщение ЕФРСБ 8064807 от 21.01.2022) Оренбургского УФАС России (исх. № 1456 от 25.02.2022 г.).