

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1465/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

03.02.2022

г. Москва

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

Председательствующего:

членов Комиссии:

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя от ООО Бизнес клуб «Империум»,

в отсутствие представителей от (...), (...), извещённых надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 28.01.2022 № ЕИ/4562/22,

рассмотрев жалобу (...) (далее также — Заявитель) на действия ООО Бизнес клуб «Империум» (далее также — Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должника (сообщение № 7837111 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора при проведении Торгов.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

В уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению содержалась информация о том, что в случае отсутствия технической возможности, а также при наличии иных объективных причин невозможности рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи, стороны вправе подать ходатайство об очном рассмотрении жалобы, оформленное надлежащим образом. Указанное ходатайство должно быть направлено не позднее 15:00 (по московскому времени) рабочего дня, предшествующего дню рассмотрения жалобы на электронные почты to77@fas.gov.ru, torgi.mufas@fas.gov.ru.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещено о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в их отсутствие.

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 18.07.2011 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а 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, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 18.12.2020 г. по делу № А40-17632/2018 ФГУП «ВНИИХСЗР» признано несостоятельным (банкротом). Внешним управляющим утвержден (...)

10.12.2021 в едином федеральном реестре сведений о банкротстве было опубликовано сообщение № 7837111 о реализации имущества должника.

Вид торгов: Открытый аукцион

Дата и время начала подачи заявок: 13.12.2021 12:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 24.01.2022 15:00.

Дата и время торгов: 26.01.2022 12:00.

Предмет торгов:

1. Нежилое помещение по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 2 с кад. номером 77:04:0003002:1116 площадью 4 536,9 кв. М;
2. Нежилое помещение по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 3 с кад. номером 77:04:0003002:1115 площадью 5 138,2 кв. М;
3. Нежилое помещение по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 3, стр. 2 с кад. номером 77:04:0003002:1114 площадью 256,8 кв. М;
4. Нежилое помещение по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 4, с кад. номером 77:04:0003002:1113 площадью 528,7 кв. М;

5. Нежилое помещение по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 5, с кад. номером 77:04:0003002:1112 площадью 353,1 кв. М;

6. Объект некапитального строительства по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 33, стр. 7, площадью 249,7 кв. М;

7. Объект некапитального строительства по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 33, стр. 8, площадью 233,2 кв. М;

8. Объект некапитального строительства по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 33, стр. 9, площадью 185,1 кв. м.

Заявитель в своей жалобе оспаривает обоснованность включения в лот объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0003002:1114, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 3, стр. 2, а также 3х объектов некапитального строительства, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Угрешская, д. 33, стр. 7, стр. 8 и стр. 9.

По мнению Заявителя, данные объекты являются необоротоспособными, поскольку:

1. Согласно данным из ЕГРН объект с кадастровым номером 77:04:0003002:1114 является зданием, право на которое не зарегистрировано.

2. Указанные в пунктах 6,7,8 объекты некапитального строительства, имеют признаки объектов капитального строительства.

Комиссия отмечает, что по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалованию подлежат действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при проведении Торгов и порядок заключения договора.

При этом действия конкурсного управляющего могут подлежать рассмотрению в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции только в том случае, когда конкурсный выполняет функции организатора торгов, что не применимо к данной ситуации, когда конкурсный привлек организатора торгов.

Кроме того, обжалуемые действия (бездействия) в соответствии с Законом о банкротстве не входят в круг обязанностей именно Организатора торгов.

Фактически в данном случае Заявитель оспаривает правомерность выставления имущества на торги. Вместе с тем данное имущество

выставлено на торги на основании плана внешнего управления ФГУП «ВНИИХСЗР», положения о проведении торгов, утвержденного собранием кредиторов ФГУП «ВНИИХСЗР» (утверждены Собранием кредиторов), отчета № 20210225 от 30.07.2021 г. об оценке рыночной стоимости (утвержден оценщиком).

Таким образом, у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по рассмотрению жалоб на несогласие с условиями положения об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника, утвержденного собранием кредиторов.

При этом антимонопольный орган не является органом, уполномоченным рассматривать правомерность и достоверность оценки реализуемого на торгах имущества, а равно иным образом исследовать отчет об оценке.

Следовательно, Заявитель вправе обратиться за защитой своих прав и законных интересов в суд.

Таким образом, у антимонопольного органа отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того представитель Организатора на заседании Комиссии отметил следующее.

Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Как указывает сам заявитель, указанные объекты недвижимого имущества построены в 1982 году. В отношении таких объектов высшей судебной инстанцией сформулирована правовая позиция, согласно которой здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании.

Так из постановления Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 12048/11 по делу А6526122/2010 следует, что понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая применяется с 01.01.1995, и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30.11.1994 N 52-ФЗ). Статья 109 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года предусматривала снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами.

Таким образом, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании.

Тем более нельзя признать самовольными постройками производственные комплексы зданий и сооружений, возведенные по решению органов власти по действовавшим в тот период правилам и принятые в эксплуатацию в установленном порядке по акту государственной приемочной комиссией.

Таким образом, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании.

Пунктом 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.1995 2/1 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что начиная с 08.12.1994 созданные ранее государственные и муниципальные предприятия обладают имуществом на праве хозяйственного ведения.

Согласно пункту 2 статьи 113 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество государственного или муниципального унитарного предприятия находится соответственно в государственной или муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Как следует из материалов дела должник является государственным унитарным предприятием.

Поскольку право федеральной собственности и право хозяйственного ведения на указанные заявителем объекты ФГУП «ВНИИХСЗР» возникли до введения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, они признаются действительными и при отсутствии государственной регистрации на основании пункта 1 статьи 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следовательно, право хозяйственного ведения ФГУП «ВНИИХСЗР» на имущество, находившееся на его балансе, возникло в силу закона, и для целей его дальнейшего существования не имеют правового значения его соответствующая регистрация в ЕГРН.

Таким образом, довод заявителя о включении в лот №1 объектов недвижимого имущества, являющихся самовольными постройками, не соответствует Действительности, а отсутствие регистрации таких объектов ЕГРН не имеет правового значения, поскольку Данные объекты были построены до 01.01.1995 г. и принадлежат Должнику на праве хозяйственного ведения.

Вместе с тем, должник является государственным унитарным предприятием, которому в силу ст. 294 ГК РФ имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, вправе владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ.

Право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника (п. 1 ст. 299 ГК РФ).

Из разъяснений высшей судебной инстанции, приведенных в п. 5 совместного постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22, следует, что право хозяйственного ведения и оперативного управления возникают на основании акта собственника о закреплении имущества за унитарным предприятием или учреждением, а также в результате приобретения унитарным предприятием или учреждением имущества по договору или иному основанию.

26 февраля 1997 года между Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом и Научно-

исследовательским институтом химических средств защиты растений был заключен Договор о порядке использования государственного федерального имущества, закрепленного па праве хозяйственного ведения № 01-12/213. на основании которого в хозяйственное ведение должника, в том числе было передано нежилое помещение по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 3, стр. 2 с кад. номером площадью 256,8 кв.м.

Исходя из вышеизложенного, указанный объект недвижимого имущества принадлежит должнику на праве хозяйственного ведения с 26.02.1997 г., и в силу ст. 131 Закона о банкротстве подлежал включению в конкурсную массу, за счет которой подлежат удовлетворению требования кредиторов.

Также согласно статье 69 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ 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. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Учитывая, что право хозяйственного ведения ФГУП «ВНИИХСЗР» в отношении нежилого помещения по адресу Москва, ул. Угрешская, д. 31, корп. 3, стр. 2 с кад. номером 77:04:0003002:1114 площадью 256,8 кв.м. возникло на основании Договора о порядке использования государственного федерального имущества, закрепленного па праве хозяйственного ведения № 01-12/213 от 26.02.1997 г. 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», то такое право является юридически действительным в отсутствие государственной регистрации.

Также п. 3 указанной статьи установлено, что государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в частях и 2 настоящей статьи, в Едином государственном реестре недвижимости обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, указанных в частях и 2 настоящей статьи, или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и

настоящим Федеральным законом. Заявление о государственной регистрации указанных в настоящей части прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверившим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в части I настоящей статьи, также является обязательной при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в Единый государственный реестр недвижимости в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

На основании указанной нормы права государственная регистрация права, возникшего ранее, необходима только при государственной регистрации перехода такого права и может быть осуществлена одновременно с государственной регистрацией перехода права.

Исходя из вышеизложенного, действующее законодательство, регулирующее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не содержит требования о государственной регистрации ранее возникшего права до совершения сделки с объектом недвижимости, в связи с чем довод заявителя жалобы о необоротоспособности объекта недвижимого имущества, ранее возникшее право не зарегистрировано, прямо противоречит ст. 69 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, Должник владеет спорным объектом недвижимости на основании ранее возникшего права хозяйственного ведения, что подтверждается Договором № 01-12/213 от 26.02.1997 г., в связи с чем 6 согласно ст. 69 федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» такое право не подлежало обязательной государственной регистрации, при этом отсутствие государственной регистрации ранее возникшего права в соответствии с указанной нормой права не препятствует совершению сделки с объектом недвижимости.

На основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, а также учитывая то обстоятельство, что Организатор торгов не явился, не направил документы и материалы, Комиссия приходит к выводу об оставлении жалобы без рассмотрения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов без рассмотрения.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 28.01.2022 № ЕИ/4562/22.

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