

## РЕШЕНИЕ

г . Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «22» марта 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «27» марта 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

председатель Комиссии: ..... - руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия;

члены Комиссии: ..... - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства, ..... - специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства, ..... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства,

в присутствии конкурсного управляющего ОАО «Тепличное» Н...;

в отсутствие заявителя – А..., уведомленной надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы (уведомление о поступлении жалобы от 15.03.2019 г. исх. №750),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу А..... (вх. №1231 от 13.03.2019 года) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего Открытого акционерного общества «Тепличное» Н.... при проведении торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества должника (извещение в ЕФРСБ №3267014, Лот №7),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Мордовское УФАС России) поступила жалоба

А..... (вх. №1231 от 13.03.2019 года) (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - конкурсного управляющего Открытого акционерного общества «Тепличное» (425200, РМЭ, Медведевский район, п.г.т. Медведево, ул. Железнодорожная, д. 3; ИНН 1207000802; ОГРН 1021201049528) (далее – ОАО «Тепличное») Н..... (далее - Организатор торгов) при проведении торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене по продаже имущества ОАО «Тепличное» (извещение в ЕФРСБ №3267014, Лот №7).

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №750 от 15.03.2019 года рассмотрение жалобы было назначено на 11 часов 00 минут 21 марта 2019 года.

Информация о поступлении жалобы на действия конкурсного управляющего размещена на официальном сайте Мордовского УФАС России <https://mordovia.fas.gov.ru/> 15.03.2019 года.

21 марта 2019 года Комиссией Мордовского УФАС России рассмотрение жалобы Заявителя было перенесено на 10 часов 00 минут 22 марта 2019 года.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатор торгов необоснованно заключил договор купли-продажи с главой крестьянского (фермерского) хозяйства В... (далее – глава КФХ В...) в отношении лота №7 (здание грибного цеха) как с лицом, имеющим право преимущественного приобретения.

Конкурсным управляющим Н... представлены письменные пояснения по доводам жалобы (вх. №1363 от 20.03.2019 года; вх. №1408 от 22.03.2019 года).

Изучив представленные доказательства, Комиссия Мордовского УФАС России пришла к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу А38-12151/2016 от 09.06.2017 года ОАО «Тепличное» (ИНН 1207000802; ОГРН 1021201049528) признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим утвержден Н.....

Собранием кредиторов ОАО «Тепличное» от 16.03.2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества для сельскохозяйственного предприятия ОАО «Тепличное» (далее – Положение). Приложение №1 к Положению содержит перечень имущества в составе сельскохозяйственной организации-

предприятия должника ОАО «Тепличное» подлежащее продаже, в том числе грибной цех (кад. №12:04:0870117:26). Собранием кредиторов ОАО «Тепличное» от 23.11.2018 года вышеуказанное Положение уточнено в части электронной торговой площадки и состава лотов.

ОАО «Тепличное» относится к категории сельскохозяйственной организации, следовательно, порядок продажи имущества и имущественных прав данного лица регулируются требованиями статей 177-179 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве).

Статья 179 Закона о банкротстве закрепляет особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций.

В силу пункта 1 статьи 179 Закона о банкротстве при продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - сельскохозяйственной организации путем проведения торгов.

В случае, если предприятие должника - сельскохозяйственной организации не было продано на торгах, арбитражный управляющий должен выставить на торги единым лотом имущество должника - сельскохозяйственной организации, которое используется в целях производства сельскохозяйственной продукции, ее хранения, переработки, реализации.

В случаях, указанных в абзацах первом и втором настоящего пункта, продажа предприятия должника - сельскохозяйственной организации и выставленного на торги единым лотом производственно-технологического комплекса должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 настоящего Федерального закона.

В случае если выставленный на торги единым лотом производственно-технологический комплекс должника - сельскохозяйственной организации не продан на торгах, продажа имущества должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в соответствии со статьей 111 и пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

Вместе с тем, первичные и вторичные торги по продаже предприятия ОАО «Тепличное» единым лотом были признаны несостоявшимися.

01 декабря 2018 года Организатором торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по адресу: [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru) размещено сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона №3267014. Указанные торги состоялись на электронной торговой площадке «Аукцион-центр» (адрес в сети Интернет: <http://aukcioncenter.ru/>, номер торгов 2713-ОАОФ). Сообщение о проведении открытого аукциона также было опубликовано в газете «Коммерсантъ» №227 от 08.12.2018 года (объявление №13010002452), в газете «Марийская правда» от 07.12.2018 года.

Согласно сообщению, продаже подлежит имущество: (Лот №7) грибной цех (кад. №12:04:0870117:26), расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, поселок Медведево, ул. Железнодорожная, д. 3.

Дата начала подачи заявок - 11.12.2018 года.

Дата окончания подачи заявок - 23.01.2019 года.

Дата торгов - 25.01.2019 года.

Заявка А... по лоту №7 была допущена организатором торгов к участию в торгах.

Согласно Протоколу №2713-ОАОФ/2/7 о результатах торгов в форме аукциона по продаже имущества от 26.01.2019 года (лот №7) на участие в торгах допущен только один участник, организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимся (протокол опубликован по адресу: [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru) 29.01.2019 года). Начальная цена лота №7 определена в размере 1 950 000,00 рублей.

Согласно пункту 2 статьи 179 Закона о банкротстве преимущественное право приобретения имущества должника, продажа которого осуществляется в порядке, установленном абзацем четвертым пункта 1 настоящей статьи, имеют лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельными участками, непосредственно прилегающими к земельному участку должника. В случае отсутствия таких лиц преимущественное право

приобретения имущества должника, которое используется в целях сельскохозяйственного производства и принадлежит сельскохозяйственной организации, признанной банкротом, при прочих равных условиях принадлежит сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, расположенным в той же местности, где расположена указанная сельскохозяйственная организация, а также соответствующему субъекту Российской Федерации или соответствующему муниципальному образованию.

Для обеспечения реализации преимущественного права приобретения имущества должника арбитражный управляющий направляет уведомление о продаже предприятия должника, имущества должника лицам, которые занимаются производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеют земельным участком, непосредственно прилегающим к земельному участку должника, а также публикует информацию о продаже предприятия должника, имущества должника в печатном органе по месту нахождения должника с указанием начальной цены продажи предприятия должника, имущества должника, выставляемых на торги.

В целях установления круга лиц, имеющих право преимущественной покупки, был направлен запрос в Управление сельского хозяйства администрации МО «Медведевский муниципальный район», которое письмом от 16.01.2019 года №7 сообщило, что земельные угодья сельскохозяйственного назначения ОАО «Тепличное» имеют общие границы с сельскохозяйственными угодьями, обрабатываемыми СПК колхоз «Пригородный», ЗАО «Марийское» и КФХ В... Указанное письмо было получено конкурсным управляющим ОАО «Тепличное» 18.01.2019 года.

28 января 2019 года организатором торгов для реализации преимущественного права покупки были направлены уведомления лицам, указанным в письме администрации от 16.01.2019 года.

В силу пункта 3 статьи 179 Закона о банкротстве арбитражный управляющий продает имущество должника лицу, имеющему право их преимущественного приобретения, по цене, определенной на торгах. В случае, если о намерении воспользоваться преимущественным правом приобретения заявили несколько лиц, имущество должника продается по цене, определенной на торгах, лицу, заявление которого поступило арбитражному управляющему

первым.

В случае, если указанные лица в течение месяца не заявили о своем желании приобрести имущество и имущественные права, арбитражный управляющий осуществляет реализацию имущества и имущественных прав в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

01 февраля 2019 года конкурсным управляющим нарочно и 04.02.2019 года по почте была получена заявка от главы КФХ В... на заключение договора купли-продажи грибного цеха (лот №7) ОАО «Тепличное». В качестве документов, подтверждающих право преимущественной покупки были приложены договоры аренды земельных участков (договор аренды земельного участка №б/н от 07.12.2018 года; договор аренды земельного участка №б/н от 07.12.2018 года). Указанные договоры заключены на три года.

07 февраля 2019 года ЗАО «Марийское» в ответ на уведомление о реализации преимущественного права покупки от 28.12.2019 года сообщило организатору торгов об отказе воспользоваться преимущественным правом. СПК колхоз «Пригородный» также отказался от покупки указанного в уведомлении имущества.

В итоге, 14.02.2019 года, договор купли-продажи имущества по лоту №7 заключен с ИП Главой КФХ В... по цене, определенной на торгах. Сообщение о заключении договора купли-продажи опубликовано на сайте ЕФРСБ 15.02.2019 года.

В обоснование заявленных требований А... на заседании Комиссии 21.03.2019 года указала, глава КФХ В... не имеет подтвержденного статуса сельскохозяйственного производителя и что он поставлен на учет в качестве главы КФХ только 06 декабря 2018 года.

Согласно выписке, из ЕГРИП от 21.03.2019 года ИП В... является главой крестьянского (фермерского) хозяйства. Дата постановки на учет - 06.12.2018 года. К дополнительным видам деятельности относятся: выращивание зерновых (кроме риса) зернобобовых культур и семян масличных культур; предоставление услуг в области растениеводства и иные.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 29.12.2006 №264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства», сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организация, индивидуальный предприниматель, осуществляющие производство

сельскохозяйственной продукции, ее первичную и последующую (промышленную) переработку (в том числе на арендованных основных средствах) в соответствии с перечнем, утверждаемым Правительством Российской Федерации, и реализацию этой продукции при условии, что в доходе сельскохозяйственных товаропроизводителей от реализации товаров (работ, услуг) доля дохода от реализации этой продукции составляет не менее чем семьдесят процентов за календарный год.

Из статьи 179 Закона о банкротстве следует, что преимущественным правом приобретения имущества должника вправе последовательно воспользоваться два круга субъектов:

- лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и имеющие пограничный с должником земельный участок (первичное преимущественное право);
- сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства, расположенные в одной местности с должником (вторичное преимущественное право).

Сведения о том, что глава КФХ В... является сельскохозяйственным товаропроизводителем в материалах дела, отсутствуют. Вместе с тем, квалифицирующим признаком для реализации имущественного права на приобретение имущества должника в порядке пункта 2 статьи 179 Закона о банкротстве является обладание соответствующим субъектом на любом вещном праве, не запрещенном законом (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение и т.п.), земельными участками, смежными с земельными участками, реализуемыми с публичных торгов в ходе конкурсного производства в отношении сельскохозяйственной организации. Конкурсным управляющим представлены два договора аренды земельных участков, заключенных с главой КФХ В... Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к выводу, что КФХ В... обладает вторичным преимущественным правом приобретения имущества должника ОАО «Тепличное».

Указанный вывод согласуется с позицией, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.12.2013 года №10125/13.

Кроме того, заявительница в дополнение к жалобе (вх. №1405 от 22.03.2019 года) указывает на то, что договоры аренды земельных участков, представленные В..... не прошли государственную

регистрацию. Вместе с тем, гражданское законодательство не устанавливает обязанность арендатора подавать документы на регистрацию договора аренды недвижимого имущества (земельного участка), заключенного на срок не менее одного года, сразу после его заключения. Учитывая изложенное, сторона, соблюдающая условия заключенного договора, может обратиться за его регистрацией в течение всего срока аренды.

Таким образом, действия конкурсного управляющего по принятию заявки от главы КФХ В..... и последующем заключении договоров на основании преимущественного права приобретения являются правомерными и не противоречат нормам действующего законодательства.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу А..... (вх. №1231 от 13.03.2019 года) необоснованной.

Председатель Комиссии .....

Члены Комиссии

.....

.....

.....

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.