

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-10624/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

18.08.2023

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 «.....» (лично), представителей «.....»,

рассмотрев жалобу «.....» (далее также — Заявитель) на действия «.....» (далее также — Организатор торгов, Фонд) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора переуступки прав аренды на земельный участок общей площадью 5 060 кв.м, с кадастровым номером 63:01:0328008:1, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, р-н Красноглинский, п. Мехзавод, квартал 3 (извещение № SBR028-2307110032, 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.

По мнению Заявителя, Организатором торгов допущено нарушение, выразившееся в не указании в Документация информации о наличии зарегистрированного права собственности на объект: нежилое помещение площадью 58,5 кв.м. кадастровый номер 63:01:0328008:1609, этаж 1, находящееся по адресу: Самарская обл., г. Самара, Красноглинский р-н, п. Мехзавод, квартал 3, д. 8, № 56.

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, закупочной 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках), 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, закупочной 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.

Организатор торгов осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Закон № 218-ФЗ).

Частью 2 статьи 13.4 Закона № 218-ФЗ установлено, что в случае принятия Фондом решения о реализации прав на имущество, указанное в части 1 настоящей статьи, такая реализация осуществляется на торгах в порядке, утвержденном наблюдательным советом Фонда, начальная цена продажи прав на имущество определяется на основании отчета оценщика, привлекаемого Фондом.

Порядок реализации прав на имущество, приобретенное по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2023 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», утвержден решением Наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд развития территории» от 28.12.2022 (далее также - Порядок).

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

На официальном сайте электронной торговой площадки АО «Сбербанк - АСТ» (адрес в сети «Интернет» - <https://www.sberbank-ast.ru/>) 11.07.2023 Организатором торгов размещено извещение о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора переуступки прав аренды на земельный участок общей площадью 5 060 кв.м, с кадастровым номером 63:01:0328008:1, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, р-н Красноглинский, п. Мехзавод, квартал 3.

Дата начала подачи заявок на участие в аукционе: 11.07.2023

Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе: 21.08.2023 09 часов 00 минут по московскому времени.

Начальная цена договора составляет: 132 877 000 рублей 00 копеек, с учетом НДС.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 30.01.2023 по делу № А55-10763/2010 в соответствии с положениями статьи 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве) Организатору торгов переданы права:

- на земельный участок, площадью 5 060 кв.м, с кадастровым номером 63:01:0328008:1, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Российская Федерация, Самарская обл., г. Самара, р-н Красноглинский, п. Мехзавод, квартал 3 (далее также – Земельный участок);

- объект незавершенного строительства - жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный на Земельном участке;

- права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения.

Комиссия, изучив Порядок реализации прав на имущество, приобретенное по основаниям, предусмотренным статьей 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2023 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», установила, что Порядком не предусмотрено включение в Документацию сведений о лицах, обладающих правами на реализуемый объект, или иных имущественных притязаний на данный объект.

Ввиду особенностей реализуемого объекта как объекта незавершенного строительства, законом предусмотрен следующий порядок реализации имущества на Торгах.

Комиссия обращает внимание, что предметом рассматриваемого аукциона является право заключения договора переуступки прав аренды на земельный участок общей площадью 5 060 кв.м, с кадастровым номером 63:01:0328008:1, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, р-н Красноглинский, п. Мехзавод, квартал 3.

Таким образом, договор переуступки прав аренды является одним из способов передачи прав арендатора на земельный участок третьему лицу.

При заключении договора переуступки прав аренды заменяется только одна из сторон, а все остальные условия и обязательства, установленные в исходном договоре аренды, не меняются.

На основании определения Арбитражного суда Самарской области от 30.01.2023 по делу № А55-10763/2010 Росреестром по Самарской области осуществлена регистрация перехода к Организатору торгов права аренды по договору аренды земельного участка от 06.04.2022 № 321а (далее также – Договор аренды),

государственная собственность на который не разграничена, номер государственной регистрации: 63:01:0328008:1-63/464/2022-5.

В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ) арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Согласно подпункту 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Пунктом 6.12. Договора аренды установлено, что Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, сдавать земельный участок в субаренду, передавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ с письменного согласия Арендодателя.

В связи с чем Организатором торгов получено согласие арендодателя в лице Департамента градостроительства городского округа Самара от 13.06.2023 № 20501-01/4050-1-1 на передачу своих прав и обязанностей по Договору аренды третьему лицу. Таким образом, Организатором торгов получено согласие на заключение договора переуступки прав аренды на Земельный участок, являющийся предметом рассматриваемого аукциона.

Частью 1 статьи 447 ГК РФ установлено, что договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно части 2 статьи 447 ГК РФ установлено, что в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

В соответствии с частью 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том

числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Учитывая вышеизложенное, Организатором торгов были опубликованы все необходимые сведения и документы относительно предмета рассматриваемого аукциона, в частности, аукционная документация содержала сведения об основных условиях договора переуступки прав аренды на земельный участок с приложением самого Договора аренды и выписки из ЕГРН на Земельный участок.

Таким образом, Организатором торгов опубликованы исчерпывающие сведения и документы относительно предмета торгов, а иные обязательства Организатора торгов относительно реализуемого имущественного права аренды Земельного участка законодательством Российской Федерации не предусмотрены.

Вместе с тем, по мнению Заявителя, отсутствие сведений в Документации о Заявителе, как о собственнике нежилого помещения может привести к нарушению его имущественных прав, поскольку их отсутствие позволяет потенциальному победителю Торгов разрушить или видоизменить объект. При этом, как отметил на заседании Комиссии Заявитель, Закон № 218-ФЗ не предусматривает прямого механизма компенсации для нежилых помещений.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что по смыслу положений статьи 201-15-2-2 Закона о банкротстве в случае удовлетворения судом заявления о намерении, Фонду переходит имущество (имущественные права) застройщика-банкрота. При этом обязанности застройщика по завершению строительства объекта незавершенного строительства Фонду не передаются.

При этом, при передаче имущества (имущественных прав) застройщика-банкрота согласно пункту 3 статьи 201.15-2-2 Закона о банкротстве, Фонд обязан в качестве встречного предоставления за передаваемое имущество производить в соответствии со статьей 13 Закона № 218-ФЗ выплаты возмещения гражданам участникам строительства, включенным в реестр требований участников строительства.

В соответствии с пунктом 28 статьи 201.15.2-2 Закона о банкротстве, на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика при получении участником строительства выплаты, произведенной Фондом в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", признаются погашенными и подлежат исключению конкурсным управляющим из реестра требований кредиторов требования участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в части размера возмещения, выплаченного Фондом.

При этом лица, заключившие договор долевого участия, предметом которого является передача нежилого помещения, не являются участниками строительства по смыслу статьи 201.1 Закона о банкротстве, они вправе заявлять требования о включении в реестр требований денежного требования, преобразованного из требования о передаче нежилого помещения, и такое требование подлежит включению в четвертую очередь реестра (подпункт 4 части 1 статьи 201.9 Закона

о банкротстве).

Вышеуказанные лица являются в силу закона залоговыми кредиторами. Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 26.07.2019 № 303-ЭС17-7160 (15), по смыслу положений § 7 главы IX Закона о банкротстве лица, вложившие свои средства в приобретение будущих офисных помещений законодательно лишены возможности потребовать от несостоятельного застройщика неденежного исполнения имущественного характера (передать нежилые помещения в натуре). При этом они вправе заявить о включении в реестр денежного требования. Погашение подобных требований происходит в рамках дела о банкротстве застройщика.

Согласно пункту 3 статьи 201.9 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 201.14 Закона о банкротстве.

Одновременно Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении № 34-П установил временный порядок защиты прав лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у Фонда не возникли обязательства по передаче помещений, предусмотрев механизм предоставления им компенсации со стороны Фонда в пределах, определенных в постановлении, в виде: выплат, осуществляемых в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 201.10 Закона о банкротстве и абзацем пятым пункта 4 резолютивной части постановления № 34-П.

При этом Конституционный суд Российской Федерации также сохранил за названными лицами право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика, определив предел такого предоставления и последствия получения исполнения сверх установленного предела (абзац седьмой пункта 4 постановления № 34-П).

Механизм установления последующей компенсации приведен в определении Верховного Суда Российской Федерации от 29.08.2022 № 309-ЭС21-22265.

В связи с этим требования Заявителя погашаются в рамках дела о банкротстве застройщика путем выплаты ему компенсации, предусмотренной пунктом 4 резолютивной части упомянутого постановления № 34-П, как залогового кредитора.

Комиссия также отмечает, что Заявителем в материалы дела была представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.08.2020, которая содержит сведения о правообладателе объекта.

Кроме того, Заявителем в материалы дела был представлен Договор купли-продажи нежилого помещения от 06.08.2020.

Также было представлено Определение Арбитражного суда Самарской области от 06.03.2017 по делу № А55-10763/2010 о признании права собственности участника строительства на нежилое помещение площадью 58,5 кв.м. кадастровый номер 63:01:0328008:1609, этаж 1, находящееся по адресу: Самарская обл., г. Самара, Красноглинский р-н, п. Мехзавод, квартал 3, д. 8, № 56.

При этом Организатором торгов была также представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.06.2023, согласно которой на объекте отсутствуют зарегистрированные права третьих лиц.

Комиссия, проанализировав документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, учитывая фактические обстоятельства дела, в том числе то, что Порядком не предусмотрено включение в Документацию сведений о наличии на объекте прав собственности третьих лиц, приходит к выводу о том, что Заявителем не доказано непосредственное нарушение его прав при отсутствии в Документации указанных сведений.

Комиссия также отмечает, что Заявителем в жалобе не указана конкретная нарушенная Организатором торгов норма права при не указании в Документация информации о наличии зарегистрированного права собственности на объект: нежилое помещение площадью 58,5 кв.м. кадастровый номер 63:01:0328008:1609, этаж 1, находящееся по адресу: Самарская обл., г. Самара, Красноглинский р-н, п. Мехзавод, квартал 3, д. 8, № 56.

Следует отметить, что антимонопольный орган не правомочен рассматривать вопросы, связанные с признанием права собственности и гражданско-правовыми спорами.

В соответствии с абзацем 5 пункта 47 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

Таким образом, вопрос о том, каким образом впоследствии будут защищаться права Заявителя, не подлежит оценке и рассмотрению Комиссией, в связи с чем Заявитель не лишен возможности обратиться в суд за защитой своих прав и интересов.

В силу части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность.

При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

Следовательно, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Содержание жалобы не подтверждает нарушений Организатором торгов норм права.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы

приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмами Московского УФАС России от 08.08.2023 № ЕИ/33603/23 и от 16.08.2023 № ЕИ/35017/23.

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