

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-308/2021

г. Якутск «11» марта 2021г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

– временно исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

– главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

– главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

в присутствии посредством сервиса web-видеоконференцсвязи:

представителя заявителя ООО «КОЛОС»:

ответчика: конкурсного управляющего ПО «Кэскил» Чыбыева К.Ю.;

рассмотрев жалобу от 02.03.2021 г. (вх. №1642) ООО «КОЛОС» (ИНН 1404004690 ОГРН 1081415000809) на действия конкурсного управляющего ПО «Кэскил» Чыбыева Константина Юрьевича при организации и проведении аукциона с открытой формой представления цены. Предмет торгов (лот №1): здание столовой, назначение: нежилое (кадастровый номер 14:04:004004:3629), общая площадь 550,8 кв.м., этажей 1, расположенное по адресу: Республика Саха (Якутия), Амгинский улус, Амгинский наслег, с. Амга, ул. Партизанская, д. 30 (торги проводятся на сайте электронной торговой площадки: www.nisptp.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 2 марта 2021 года (вх. №1642) ООО «КОЛОС» (далее – Заявитель) на действия конкурсного управляющего ПО «Кэскил» Чыбыева Константина Юрьевича (далее – КУ Чыбыев К.Ю.) при организации и проведении аукциона с открытой формой представления цены. Предмет торгов (лот №1): здание столовой, назначение: нежилое (кадастровый номер 14:04:004004:3629), общая площадь 550,8 кв.м., этажей 1, расположенное по адресу: Республика Саха (Якутия), Амгинский улус, Амгинский наслег, с. Амга, ул. Партизанская, д. 30 (торги проводятся на сайте

электронной торговой площадки: www.nisptp.ru).

В связи с поступлением жалобы, Якутским УФАС России в соответствии с требованием статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) возбуждено дело №014/10/18.1-308/2021.

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении заключения контракта до рассмотрения жалобы по существу рассмотрение жалобы было назначено на «11» марта 2021 г. в 10 час. 30 мин.

Заявитель в жалобе указал следующие доводы:

«Общество с ограниченной ответственностью «Колос» доводит до Вашего сведения информацию о том, что в объявленных торгах на 17 марта 2021 года на электронной торговой площадке «Новые информационные Сервисы» (<http://www.nisptp.ru>) Арбитражным управляющим ПО «Кэскил» Чыбыевым Константином Юрьевичем выставляется на продажу здание столовой кадастровый номер 14:04:004004:3629, расположенное по адресу: РС (Я), Амгинский район, село Амга, улица Партизанская, 30. Данный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 14:04:004004:414, площадью 4649 кв.м., на указанном земельном участке расположено также здание под кафе-бар с кадастровым номером 14:04:004004:3628 адресом РС (Я), Амгинский район, село Амга, ул. Партизанская, 32, находящееся в собственности ООО «Колос».

Исходя из вышеуказанного руководство ООО «Колос» просит Вас приостановить проведение аукциона до раздела спорного земельного участка между ООО «Колос» и ПО «Кэскил».

Данный земельный участок в настоящее время находится в аренде у потребительского общества «Партнер».

Копии выписки с ЕГРН земельного участка и задания прилагаются».

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции) 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, а также в иных случаях.

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

КУ Чыбыев К.Ю. предоставил письменное возражение на жалобу ООО «КОЛОС» (вх.№1844 от 10.03.2021г.) в котором просят признать жалобу необоснованной.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 30 октября 2019 года по делу А58-1592/2019 ПО «Кэскил» (ИНН 1404004490 ОГРН 1071415000370) признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 22 мая 2020 года конкурсным управляющим ПО «Кэскил» утвержден КУ Чыбыев К.Ю.

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) залоговым кредитором АО «Россельхозбанк» разработано и утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ПО «Кэскил» от 09 ноября 2020 года.

КУ Чыбыевым К.Ю. в газете «Коммерсантъ» (№6(6968)) от 16.01.2021 и на сайте ЕФРСБ №6030265 от 17.01.2021 опубликовано объявление о проведении торгов по продаже имущества ПО «Кэскил», в том числе и здание столовой, кадастровый номер 14:04:004004:3629, общая площадь 550 кв.м, этажей 1 по адресу: РС (Я), с. Амга, ул. Партизанская, д.30. Начальная цена лота 2 818 000 рублей.

Данное здание ПО «Кэскил» приобрело у ПО «Партнер» договором от 29.03.2013 г. Право собственности зарегистрировано 18.04.2013 г.

В свою очередь, земельный участок с кадастровым номером 14:04:004004:0414, на котором находится здание столовой ПО «Кэскил» принадлежало ПО «Партнер» на праве договора аренды земельного участка находящегося на государственной собственности №76 от 06 ноября 2008 года. На основании договора Администрация муниципального района «Амгинский улус (район)» (арендодатель) представляет в аренду ПО «Партнер» (арендатору) земельный участок из земель населенного пункта находящийся по адресу: Республика Саха (Якутия), Амгинский улус (район), с. Амга, ул. Партизанская 30. Срок действия договора: с 24 октября 2008 г. по 24 октября 2057 г.

Следовательно, земельный участок принадлежит муниципальному образованию «Амгинский улус (район)» Республики Саха (Якутия).

В своем возражении КУ Чыбыев К.Ю. ссылается на пункт 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации где указано, что по договору продажи здания сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Также, конкурсный управляющий указывает, что в соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования на тех же условиях и в том же

объеме, что и прежний.

Между тем, согласно ч.5 ст. 22 ЗК РФ определяя права арендатора земельного участка, прямо установила общее правило о том, что 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 в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Иные правила передачи права аренды определены частью 9 статьи 22 ЗК РФ: при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Соответственно, передача прав и обязанностей арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по соответствующему договору, в том числе заключенному по результатам торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, третьему лицу возможна в соответствии с пунктами 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса, так как, нормы земельного законодательства являются более специальными по отношению к нормам гражданского законодательства при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Из пояснений КУ Чыбыева К.Ю., на заседании Комиссии Якутского УФАС России, следует, что в случае продажи здания столовой, принадлежащей ПО «Кэскил» на праве собственности, к покупателю переходит также право на земельный участок которое принадлежало продавцу недвижимости.

КУ Чыбыев К.Ю. обратился Главе Администрации МР «Амгинский улс (район)» о переоформлении договора аренды земельного участка №76 от 06.11.2008 г. в части указания арендатором с ПО «Партнер» на ПО «Кэскил».

Письмом №105/378 от 26.02.2021 Администрация МР «Амгинский улс (район)» отказала конкурсному управляющему ПО «Кэскил» Чыбыеву К.Ю. в переоформлении права аренды на данный земельный участок.

Таким образом, конкурсному управляющему ПО «Кэскил» Чыбыеву К.Ю., в соответствии с пунктами 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса, для передачи прав и обязанностей арендатора земельного участка третьему лицу требуется согласие арендодателя.

В связи с тем, что на момент объявления о проведении торгов 17.01.2021 г. согласие от арендодателя земельного участка не было получено, а соответствующее уведомление было направлено лишь непосредственно на стадии проведения торгов (16.02.2021), Комиссия Якутского УФАС России признает конкурсного

управляющего нарушившим пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, Руководствуясь пунктом 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КОЛОС» на действия конкурсного управляющего ПО «Кэскил» Чыбыева Константина Юрьевича при организации и проведении аукциона с открытой формой представления цены (Предмет торгов (лот №1): здание столовой, назначение: нежилое (кадастровый номер 14:04:004004:3629), общая площадь 550,8 кв.м., этажей 1, расположенное по адресу: Республика Саха (Якутия), Амгинский улус, Амгинский наслег, с. Амга, ул. Партизанская, д. 30) – обоснованной.
2. Признать конкурсного управляющего ПО «Кэскил» Чыбыева Константина Юрьевича ПО «Кэскил» нарушившими ч.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.