

Решение по жалобе № Т04-243/2015 в отношении ООО «Юридический центр «Право»

Исх. № 04-04/14976 от 23.09.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб на торги в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:<...>;

в присутствии представителя организатора торгов – ООО «Юридический центр «Право» (далее – организатор торгов) <...> (Протокол №1 общего собрания участников ООО «Юридический центр «Право» от 05.010.2015 года), в присутствии представителя заявителя <...> (Доверенность № 16АА 2470974 от 15.09.2015) (далее заявитель), в присутствии арбитражного управляющего <...> (личность установлена паспортом) (далее – конкурсный управляющий), в присутствии представителя Управления Росреестра по Республике Татарстан <...> (доверенность №345Д от 18.03.2015г.) рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Юридический центр «Право», при проведении торгов посредством публичного предложения по реализации здания производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005, 1-этажное, общая площадь 782,5 м2, инв. № 12972/8, лит. Е, объект № 11, расположенное по адресу: РТ, Высокогорский район, ст. Киндери, около н.п. Киндер (Киндерский карьер), в том числе трансформатор ТМ-750, трансформатор ТМ-630, трансформаторная подстанция ТП-1000, ячейки КРУН-10. Начальная стоимость – 3 540 600 (Извещение в ЕФРСБ № 616664 от 25.05.2015)

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества должника ООО "КИНДЕРИ": здание производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005, 1-этажное, общая площадь 782,5 м2, инв. № 12972/8, лит. Е, объект № 11, расположенное по адресу: РТ, Высокогорский район, ст. Киндери, около н.п. Киндер (Киндерский карьер), в том числе трансформатор ТМ-750, трансформатор ТМ-630, трансформаторная подстанция ТП-1000, ячейки КРУН-10. Начальная стоимость – 3 540 600., размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 25.05.2015 года №616664.

Электронная площадка: <https://bankruptcy.lot-online.ru> (Код лота РАД-66999)

Предмет торгов: здание производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005, 1-этажное, общая площадь 782,5 м2, инв. № 12972/8, лит. Е, объект № 11, расположенное по адресу: РТ, Высокогорский район, ст. Киндери, около н.п. Киндер (Киндерский карьер), в том числе трансформатор ТМ-750, трансформатор ТМ-630, трансформаторная подстанция ТП-1000, ячейки КРУН-10. Начальная стоимость – 3 540 600.

Форма проведения: торги в форме публичного предложения.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – 3 календарных дня. Задаток – 20 % от цены имущества, действующей на момент подачи заявки.

Проведение торгов осуществляется в следующие периоды: 1) 03.07.2015 –

05.07.2015, 2) 06.07.2015 – 08.07.2015, 3) 09.07.2015 – 11.07.2015, 4) 12.07.2015 – 14.07.2015, 5) 15.07.2015 – 17.07.2015, 6) 18.07.2015 – 20.07.2015, 7) 21.07.2015 – 23.07.2015, 8) 24.07.2015 – 26.07.2015, 9) 27.07.2015 – 29.07.2015, 10) 30.07.2015 – 01.08.2015, 11) 02.08.2015 – 04.08.2015, 12) 05.08.2015 – 07.08.2015, 13) 08.08.2015 – 10.08.2015, 14) 11.08.2015 – 13.08.2015, 15) 14.08.2015 – 16.08.2015, 16) 17.08.2015 – 19.08.2015, 17) 20.08.2015 – 22.08.2015, 18) 23.08.2015 – 25.08.2015, 19) 26.08.2015 – 28.08.2015.

Организатор торгов – ООО «Юридический центр «Право».

Конкурсный управляющий - <...>

Суть жалобы: по мнению заявителей, торги проводятся с нарушением норм действующего законодательства.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 г. N 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.

В отношении ООО "КИНДЕРИ" решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.05.2014 по делу № А65-5869/2014 открыто конкурсное производство.

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия установила следующее.

По мнению заявителя проведение процедуры торгов является незаконным по причине того, что право собственности на предмет публичного предложения принадлежит ЗАО НПО «АГРИ» на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 12.09.2013г., что подтверждается и выпиской из ЕГРП.

Арбитражный управляющий и представитель организатора торгов пояснили, что в ходе конкурсного производства выяснилось, что имеется судебный спор между ООО «Киндери» и ЗАО НПО «АГРИ» о признании права собственности на здание производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский район, село Киндери.

Между тем, право собственности на данное здание производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005 принадлежит ООО «Киндери» на основании договора купли-продажи от 15.01.2003 № 2, заключенному между ООО «Киндери» и ООО «Татстрой», акта приема-передачи от 15.01.2003 № 15012003, что

подтверждается записью о государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество от 22.07.2003 под № 16-16.0-10.2003-1275.6.

Право собственности за ЗАО НПО «АГРИ» возникло на основании решения Арбитражного суда РТ от 28.05.2013 по делу № А65-4152/2013, **которое впоследствии было отменено судом кассационной инстанции (Постановление ФАС ПО от 22.01.2014 по делу № А65-4152/2013)**, и дело было направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении Арбитражный суд РТ решением от 14.04.2014 в удовлетворении исковых требований ЗАО НПО «АГРИ» о признании права собственности на спорный объект отказал.

Таким образом, основанный на отмененном судебном акте переход права от ООО «Киндери» к ЗАО НПО «АГРИ» не состоялся, и правовые последствия в виде прекращения зарегистрированного ранее права собственности на объект ООО «Киндери» не возникли.

Договор купли-продажи от 15.01.2003 № 2, заключенному между ООО «Киндери» и ООО «Татстрой», на основании, которого возникли права на объект недвижимости у ООО «Киндери», был зарегистрирован в установленном порядке, свидетельство о праве собственности на объект недвижимости не признано недействительным. Законом не предусмотрена повторная регистрация ранее зарегистрированного права.

Право собственности ООО «Киндери» подтверждается записью о государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество от 22.07.2003 под № 16-16.0-10.2003-1275.6, поскольку поворот исполнения отмененного судебного акта, как указал Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 12.05.2015 в данном конкретном случае не требуется, все правоустанавливающие документы являются действующими и достаточными для подтверждения прав и проведения реализации имущества.

Право собственности на здание производственного корпуса, зарегистрированное 12 сентября 2013 года за ЗАО НПО «АГРИ» на основании отмененного решения Арбитражного суда РТ от 28.05.2013 по делу № А65-4152/2013, необходимо считать недействительным, а регистрационная запись о данном праве собственности, основанная на отмененном судебном решении, не может быть сохранена, так как на основании статьи 17 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты. В соответствии с частью 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации. Из смысла статьи 28 Закона о регистрации следует, что отмена судебного акта, принятого арбитражным судом, влечет прекращение обязательности его

исполнения. Отмена судебного решения о признании права собственности на объект недвижимости влечет поворот исполнения судебного акта применительно к положениям статьи 325 АПК РФ, из-за отсутствия правовых оснований для регистрации права собственности на объект недвижимости, порожденных отмененным судебным решением. Право, зарегистрированное на основании отмененного судебного акта, исходя из понятия государственной регистрации, определенного статьей 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», нельзя считать действительным

ФАС ПО выразил свою позицию по аналогичному случаю в Постановлении от 16.12.2008 по делу № А12-7108/2008. В частности, ФАС ПО указал:

«Как следует из материалов дела и установлено судами, 17.10.2006 г. в Управление Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на строение конторы, расположенной по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 53 "а", обратилось ООО "Комплекс".

В качестве правоустанавливающего документа заявителем было представлено решение от 24.07.2006 Арбитражного суда Волгоградской области.

В связи с этим, Управлением Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области 27.10.2006 г. в Единый государственный реестр прав внесена запись о государственной регистрации права собственности ООО "Комплекс" на строение указанной конторы.

Суды пришли к правильному о том, что в связи с отменой решения от 24.07.2006 Арбитражного суда Волгоградской области по делу N А12-11436/06, запись о государственной регистрации в Едином реестре является недействительной.

На основании статьи 17 Закона о регистрации одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.»

«Право, зарегистрированное на основании отмененного судебного акта, исходя из понятия государственной регистрации, определенного статьей 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", нельзя считать действительным.»

Отсюда следует, что ООО «Киндери» является законным собственником объекта недвижимости и вправе распоряжаться принадлежащим имуществом (с учетом особенностей реализации имущества должника в деле о несостоятельности), и реализация его имущества как должника осуществлено в установленном законом порядке. Копии судебных актов, обосновывающих вышеизложенные факты, предоставлены организатором торгов.

Право собственности у нового приобретателя объекта недвижимости возникнет после государственной регистрации и каких-либо прав заявителя не нарушает.

Жалоба <...> от 07.09.2015 года на действия ООО «ЮЦ «Право», как организатора торгов по продаже имущества ООО «Киндери», фактически направлена на разрешение спора о праве собственности на здание производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005, не смотря на то, что в данном споре была поставлена точка решением Арбитражный суда РТ от 14.04.2014 по делу А65-4152/2013 и последовавшими судебными актами вышестоящих судов.

Доводы заявителя жалобы направлены на опровержение прав собственности, на объект недвижимости принадлежащее ООО «Киндери» на основании договора купли-продажи от 15.01.2003 №2 и является попыткой вопреки состоявшимся судебным решениям оспорить права собственника иным способом. Арбитражный суд уже однозначно принял решение об отказе в признании права собственности за другим лицом и соответственно прекращении прав на объект ООО «Киндери», судебные акты вступили в законную силу и являются обязательными для всех юридических и физических лиц, а так же государственных органов, без отмены данных судебных актов вывод о принадлежности объекта недвижимости иному лицу является незаконным.

Внесудебное оспаривание права собственности регистрация которого была осуществлена в установленном порядке и в отношении которого отсутствуют судебные акты вступившие в законную силу о прекращении данного права законом не допускается. Как неоднократно указывали высшие судебные органы РФ, оспаривание прав на недвижимое имущество отнесено к компетенции исключительно судебных органов, и не может быть установлено или оспорено в инстанциях.

Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о том, что здание производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005 было выставлено на торги правомерно, довод <...> является необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Юридический центр «Право», при проведении торгов посредством публичного предложения по реализации здания производственного корпуса с кадастровым номером 16:16:085601:0001:0005, 1-этажное, общая площадь 782,5 м², инв. № 12972/8, лит. Е, объект № 11, расположенное по адресу: РТ, Высокогорский район, ст. Киндери, около н.п. Киндер (Киндерский карьер), в том числе трансформатор ТМ-750, трансформатор ТМ-630, трансформаторная подстанция ТП-1000, ячейки КРУН-10. Начальная стоимость – 3 540 600 (Извещение в ЕФРСБ № 616664 от 25.05.2015), необоснованной.

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