

о признании жалобы необоснованной

ООО «Статус Плюс»

ул. 13-я Гвардейская, дом 13, этаж 1,

г. Волгоград, 400005

<...>

Конкурсному управляющему

ООО «Диамант Девелопмент

Групп Волд» М<...>.

а/я 58, г. Нижний Новгород, 603137

<...>

АО «РАД»

<...>

РЕШЕНИЕ

№ 052/01/18.1-1145/2022

22 апреля 2022 года
Нижний Новгород

город

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области в составе:

- <...> - <...>,

- <...> - <...>,

- <...> - <...>,

с участием:

- <...> - представителя ООО «Статус Плюс» (доверенность от 21.09.2022 № 7),
- <...> - конкурсного управляющего,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Статус Плюс» (далее – ООО «Статус Плюс», заявитель) на действия конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Диамант Девелопмент Групп Волд» М<...>(далее – конкурсный управляющий, организатор торгов, М<...>.) при организации и проведении торгов (номер торгов 8455735),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО «Статус Плюс» на действия конкурсного управляющего при проведении торгов на право заключения договора по реализации имущества должника ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» (ИНН 3444128801) помещение (кадастровый номер 34:34:040031:512), назначение нежилое, адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, дом 3, номер сообщения 8455735.

При обращении в Нижегородское УФАС России заявитель сообщил, что торги проведены организатором со значительными нарушениями положений Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области приняло к рассмотрению жалобу ООО «Статус Плюс» в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и назначило её рассмотрение на 22.04.2022 в 09:30 (уведомление о поступлении жалобы от 18.04.2022 № ОШ/9823/22).

Представитель ООО «Статус Плюс» на заседании Комиссии Нижегородского УФАС России доводы и позиции, изложенные в жалобе, поддержала в полном объёме.

Конкурсный управляющий с доводами, изложенными в жалобе заявителя, не согласился, факт нарушений требований Закона о банкротстве не признал, считает жалобу ООО «Статус Плюс» необоснованной, а требования, изложенные в ней, - не подлежащими удовлетворению.

Заседание состоялось посредством использования видеоконференцсвязи.

Изучив доводы жалобы, заслушав представителей сторон, исследовав имеющиеся доказательства в совокупности, Комиссия приходит к следующему.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем в соответствии с частью 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. Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

1) лица, подавшие заявки на участие в торгах;

2) иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ООО «Статус Плюс» обладает правом на обжалование действий организатора торгов.

23.03.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве размещены сведения о торгах, номер сообщения 8455735.

Начальная цена имущества – 256 815 624 рубля.

Дата и время начала подачи заявок: 28.03.2022 00:00.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 30.07.2020 по делу № А12-15493/2011 утверждены изменения в Положение о порядке, условиях и сроках проведения торгов посредством публичного предложения в отношении имущества ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд», находящегося в залоге АО «Райффайзенбанк», в следующей редакции: «Помещение (кадастровый номер 34:34:040031:512, назначение нежилое, адрес: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3), включая общее имущество, необходимое для владения, пользования и распоряжения указанным помещением (доля в праве на общее имущество), в том числе доля в праве аренды земельного участка (кадастровый номер 34:34:040031:9, категория земель – земли населенных пунктов, адрес: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 3), в размере, пропорциональном площади помещения, принадлежащего ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд».

Таким образом, в соответствии с утвержденным судом положением общее имущество включено в состав лота совместно с помещением с кадастровым номером 34:34:040031:512.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании.

Следовательно, трансформаторная подстанция с кадастровым №34:34:040031:249, признанная общим имуществом Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 04.03.2021 по делу №А12-9968/2020 (оставлено без изменения Постановлением Двенадцатого Арбитражного суда от 05.05.2021), и подвальное помещение с кад. № 34:34:040031:250, признанное общей собственностью Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 16.12.2020г. по делу №А12-9967/2020 (оставлено без изменения Постановлением Двенадцатого арбитражного суда от 09.03.2021, Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 23.06.2021), входят в состав общего имущества собственников и являются неотъемлемой частью недвижимого объекта, реализуемого на торгах, его составной частью, отчуждение права собственности на которую отдельно от права собственности на самостоятельные помещения в здании запрещено императивной нормой закона (пункт 2 статьи 290 ГК РФ).

Таким образом, отдельное указание подвального помещения и здания трансформаторной подстанции в составе лота не требуется, а иное не нарушает ни нормы действующего

законодательства, ни права и законные интересы конкурсных кредиторов и потенциальных покупателей имущества.

Общее имущество, являясь составной частью недвижимого объекта, реализуемого на торгах, не подлежит отдельному учету и оценке, так как его стоимость уже включена в установленную организатором торгов стоимость (Определение Верховного Суда РФ от 26.02.2015 № 308-КГ14-6071 по делу № А53-3803/11).

18.04.2022 по результатам проведения торгов между конкурсным управляющим ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» <...> и индивидуальным предпринимателем М<...> заключен договор купли-продажи.

В связи с этим жалоба заявителя признаётся необоснованной в полном объёме.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области

решила:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Статус Плюс» на действия конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Диамант Девелопмент Групп Волд» М<...> при проведении торгов на право заключения договора по реализации имущества должника ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд» (ИНН 3444128801) помещение (кадастровый номер 34:34:040031:512), назначение нежилое, адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, дом 3, номер сообщения 8455735, необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

<...>

<...>

<...>

<...>