

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-6860/2023 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

07.06.2023

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<.....>,

членов Комиссии:

<.....>,

<.....>,

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей <.....>,,  
ООО «СЕРЕНИТИ», конкурсного управляющего <.....>,

рассмотрев жалобу <.....> в лице финансового управляющего <.....>, (далее — Заявитель) на действия организатора торгов ООО «СЕРЕНИТИ» и конкурсного управляющего <.....>, при проведении торгов по продаже имущества должника (сообщение № 11222116, лот № 1) (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 жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

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, 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 № 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.

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 торгов.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 15.07.2022 № 48960-ЭП/22 антимонопольные органы в соответствии с положениями статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1, пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции уполномочены рассматривать жалобы на нарушение процедуры проведения обязательных в силу статей 110, 139 Закона о банкротстве торгов.

По смыслу положений Закона о банкротстве задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить лучшие условия продажи имущества должника, что в конечном счете подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры — получению наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Когда в результате допущенных нарушений при проведении торгов отсутствует состязательность, нивелируется смысл торгов — определение победителя на конкурентной основе.

Аналогичный подход определения сути проведения торгов приведен в пункте 25 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 № 3 (2018).

Следовательно, нарушение установленного порядка организации и проведения торгов не может не свидетельствовать об ограничении конкуренции, поскольку торги являются конкурентной формой определения наилучших условий реализации товара и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота). В противном случае при проведении торгов утрачивается признак конкуренции среди участников, в результате чего проведенная процедура выявления покупателя может противоречить ее сущности.

Кроме того, поскольку торги являются способом заключения договора по реализации товара, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка может сказаться на обеспечении конкуренции и формировании конкурентного товарного рынка путем лишения возможности потенциальных участников торгов принять участие в торгах либо необоснованного сокращения

числа участников торгов. В случае проведения торгов в отсутствие конкурентной борьбы победитель таких торгов получает дополнительные преимущества на товарном рынке, на котором он осуществляет деятельность, поскольку увеличит количество своих основных производственных средств, при этом иные участники или потенциальные участники таких торгов будут неправомерно лишены возможности получения данного ресурса.

В связи с этим, и принимая во внимание позицию, изложенную в письме ФАС России от 15.07.2022 № ГМ/67432/22, рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.02.2021 по делу № А56-13302/2020 общество с ограниченной ответственностью «АСОС» признано банкротом.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.07.2021 по делу № А56-13302/2020 конкурсным управляющим ООО «АСОС» утвержден <.....>.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.04.2023 по делу № А56-13302/2020 было утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АСОС».

Информация о Торгах опубликована на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) (сообщение № 11222116, лот № 1 от 14.04.2023).

Предмет торгов:

Лот № 1: 1.1. Имущество, относящиеся к группе бухгалтерского учёта «основные средства» и «МБП», и представляет собой строения, элементы благоустройства, внутриплощадочные инженерные сети, оборудование, бытовую технику, мебель, сантехнику, инженерные и телекоммуникационные системы и др., находятся по адресу: РФ, Ленинградская область, Приозерский район, Сосновское сельское поселение, вблизи платформы 67 км, база отдыха «Орех» (подробный перечень указан в инвентаризационной описи № 1 от 23.02.2022, приложенной к настоящему сообщению); 1.2.1. Здание, кад. № 47:03:1207001:1954, Назначение: Нежилое здание. Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.2. Здание, кад. №:47:03:0000000:8772, Назначение: Нежилое здание, Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.3. Здание, кад. № 47:03:0000000:20470, Назначение: нежилое здание, Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество,

квартал 133, База семейного отдыха Асос, площадь: 70,6 кв.м.; 1.2.4. Здание, кад. № 47:03:1207001:1943, Назначение: нежилое здание, Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.5. Здание, кад. № 47:03:0000000:11129, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 138,4 кв.м.; 1.2.6. Здание, кад. № 47:03:1207001:1942, Назначение: нежилое здание, Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово» д. б/н, площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.7. Здание, кад. № 47:03:0606001:188, назначение: нежилое здание, Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово» д. б/н, площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.8. Здание, кад. № 47:03:1207001:1959, нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово» д. б/н, площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.9. Здание, кад. № 47:03:0000000:20469, назначение: нежилое здание, Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал 133, База семейного отдыха Асос площадь: 35.3 кв.м.; 1.2.10. Здание, кад. № 47:03:0000000:20472, назначение: нежилое здание, Виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал 133, База семейного отдыха Асос, площадь: 10.9 кв.м; 1.2.11. Земельный участок, кад. № 47:03:1203003:132, назначение: для осуществления рекреационной деятельности, виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, адрес: Ленинградская обл., Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, поселок при железнодорожной станции Орехово, ул. Береговая, уч. 2, площадь 54076 кв.м.; 1.2.12. Здание, кад. № 47:03:1207001:1949, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово» д. б/н, площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.13. Здание, кад. № 47:03:1207001:1944, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово» д. б/н, площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.14. Здание, кад. № 47:03:1207001:1953, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово» д. б/н, площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.15. Здание, кад. № 47:03:1207001:1957, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово» д. б/н, площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.16. Здание, кад. № 47:03:0000000:20479, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал 133, База семейного отдыха Асос, площадь: 44.8 кв.м.; 1.2.17. Здание, кад. № 47:03:1207001:1951, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха

«Орехово», площадь: 20,6 кв.м.; 1.2.18. Здание, кад. № 47:03:1207001:1945, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 357,4 кв.м.; 1.2.19. Здание, кад. № 47:03:1207001:1946, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27,2 кв.м.; 1.2.20. Здание, кад. № 47:03:1207001:1955, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27,2 кв.м.; 1.2.21. Здание, кад. № 47:03:1207001:1947, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 567,6 кв.м. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - Аренда в пользу общества с ограниченной ответственностью «Загородный клуб «ОРЕХ», ИНН 7838410470, срок действия с 27.07.2012 по 30.06.2022, зарегистрировано 27.07.2012 за № 47-47-25/043/2012-218; - Аренда в пользу общества с ограниченной ответственностью «Вельвет», ИНН 7813592395, срок действия с 22.02.2018 на 24 месяца, зарегистрировано 10.04.2018 за № 47:03:1207001:1947-47/025/2018-9; 1.2.22 Здание, кад. № 47:03:1207001:1948, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 201,9 кв.м.; 1.2.23. Здание, кад. № 47:03:1207001:1960, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27,2 кв.м.; 1.2.24. Здание, кад. № 47:03:1207001:1958, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27,2 кв.м.; 1.2.25. Здание, кад. № 47:03:1225001:260, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 55,7 кв.м.; 1.2.26. Здание, кад. № 47:03:1225001:258, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 138,4 кв.м.; 1.2.27. Здание, кад. № 47:03:1225001:380, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 673,6 кв.м.; 1.2.28. Здание, кад. № 47:03:0000000:20478, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, квартал 133, База семейного отдыха «Асос», площадь: 98,8 кв.м.; 1.2.29. Здание, кад. № 47:03:1203003:183, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, База семейного отдыха (ООО «Асос»), д. б/н, площадь 150 кв.м.; 1.2.30. Земельный участок, кад. № 47:03:1203003:131, назначение: зона объектов отдыха и санитарно-курортного лечения, виды разрешенного использования: земли населенных пунктов,

Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, п. ст. Орехово, площадь 26000 кв.м.; 1.2.31. Здание, кад. № 47:03:1207001:1961, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.32. Здание, кад. № 47:03:0611001:201, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 138.4 кв.м.; 1.2.33. Здание, кад. № 47:03:1203003:177, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, База семейного отдыха (ООО «Асос»), д. б/н, площадь 150 кв.м.; 1.2.34. Здание, кад. № 47:03:1207001:1952, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская

обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.35. Здание, кад. № 47:03:1225001:156, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 258 кв.м.; 1.2.36. Здание, кад. № 47:03:0000000:8771, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 138.4 кв.м.; 1.2.37. Здание, кад. № 47:03:1225001:261, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пос. ст. Орехово, база отдыха «Эдельвейс», площадь: 21.6 кв.м.; 1.2.38. Здание, кад. № 47:03:0000000:20480, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское СП, Приозерское лесничество, квартал 133, база семейного отдыха ООО Асос, площадь: 1197,9 кв.м.; 1.2.39. Здание, кад. № 47:03:1207001:1950, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.40. Здание, кад. № 47:03:1207001:1956, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», площадь: 27.2 кв.м.; 1.2.41. Здание, кад. № 47:03:0000000:20471, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, адрес: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское СП, Приозерское лесничество, квартал 133, база семейного отдыха ООО Асос, площадь: 91,6 кв.м.; 1.2.42. Здание, кад. № 47:03:1203003:185, назначение: нежилое здание, виды разрешенного использования: данные отсутствуют, Ленинградская обл., Приозерский р-н, Сосновское сельское поселение, База семейного отдыха (ООО «Асос»), д. б/н, площадь 145 кв.м.; 1.2.43. Право аренды земельного участка площадью 34 464 кв.м., кад. № 47:03:1203003:195, и земельного участка площадью 13 536 кв.м., кад. № 47:03:1203003:169 (предмет договора аренды: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 48 000 кв.м., кад. № 47:03:1203003:169, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Приозерский муниципальный р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал №127 выделы (28(ч), 30(ч), 33,34,37), квартал № 133 (части

выделов 1,2,7,13,17); 1.2.44. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 115 684 кв.м., кад. № 47:03:1203003:133, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество квартал 133 выделы 3-5 (ч.), 7-9 (ч.), 13-15 (ч.); 1.2.45. Право аренды лесного участка, учетный номер части земельного участка № 893 с кад. № 47:00:0000000:1 (кад. квартал 47:03:1203003), площадью 0,5 га, местоположение: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал № 133 (части выделов 22, 24); 1.2.46. Право аренды лесного участка, учетный номер части земельного участка № 894 с кад. № 47:00:0000000:1 (кад. квартал 47:03:1203003), площадью 2,91 га, местоположение: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество, квартал № 133 (части выделов 13, 20); 1.3.1. Ангар 15х5 м каркасный, инв.№07120067; 1.3.2. Ангар для хранения спортивного инвентаря, инв.№10090005; 1.3.3. Дом каркасный 4,0х5,9 м бытовой, инв.№07120066; 1.3.4. Домик для обслуживающего персонала 72 кв.м., инв. №10090010; 1.3.5. Домик для размещения водонасосного оборудования, инв. №10090015; 1.3.6. Домик охраны, инв.№10090016; 1.3.7. Домик охраны, инв.№07070029; 1.3.8. Трансформаторная подстанция, инв.№07090016; 1.3.9. Подъемник, инв. №02120064; 1.3.10. Автостоянка 1 000 кв.м., инв.№10050001; 1.3.11. Беседка, инв. №06090001; 1.3.12. Беседка «Поплавок», инв.№17010010; 1.3.13. Беседка каркасная, инв.№06090002; 1.3.14. Беседка каркасная, инв.№06090005; 1.3.15. Беседка каркасная, инв.№06090006; 1.3.16. Беседка каркасная, инв.№06090007; 1.3.17. Беседка «Эдельвейс», инв.№17010005; 1.3.18. Благоустройство (дорога асфальтобетонная), инв.№05120067; 1.3.19. Благоустройство (дорога асфальтобетонная) 15 г., инв.№15050001; 1.3.20. Благоустройство (дорога на щебне), инв.№05120070; 1.3.21. Благоустройство (летняя площадка), инв.№17010011; 1.3.22. Благоустройство (парковка гостевая асфальтобетонная), инв.№05120066; 1.3.23. Благоустройство (парковка), инв.№05090013; 1.3.24. Благоустройство (усиление подъездных путей), инв.№05090033; 1.3.25. Благоустройство дорог, проездов, тротуаров, инв.№05090014; 1.3.26. Благоустройство территорий у «Водного каскада», инв.№05090031; 1.3.27. Волейбольная площадка, инв.№05090022; 1.3.28. Детская канатная площадка, инв.№17010008; 1.3.29. Детская площадка «Норвежского парка», инв.№15060001; 1.3.30. Домик для инструкторов «Норвежского парка» 8,5х5,5, инв.№15070004; 1.3.31. Дровяник, инв.№15040002; 1.3.32. Загон для животных, инв.№15070010; 1.3.33. Крытый дощатый сарай 5х3,5, инв. №15040003; 1.3.34. Линия электропередачи кабельная, инв.№10120062; 1.3.35. Ограждение территории, инв.№09060001; 1.3.36. Открытое кафе бара «Мотор», инв. №15070007; 1.3.37. Открытое кафе под навесом «Норвежского парка», инв. №15070008; 1.3.38. Площадка для игры в мини-гольф, инв.№17010006; 1.3.39. Помещение для французских игр «Норвежского парка», инв.№15070006; 1.3.40. Пост охраны «Норвежского парка», инв.№15070009; 1.3.41. Система внешней кабельной сети, инв.№04090001; 1.3.42. Система водоснабжения, канализации наружная, инв. №07090009; 1.3.43. Система очистки хозяйственно-бытовых стоков, инв.№09090001; 1.3.44. Система структурно-кабельных сетей, инв.№04090023; 1.3.45. Система телефонной связи, инв.№04090014; 1.3.46. Система электроснабжения наружная, инв.№10090019; 1.3.47. Скважина 1:1, инв.№08090001; 1.3.48. Скважина 1:2, инв. №08090002; 1.3.49. Скважина 2:1, инв.№07090066; 1.3.50. Скважина 2:2, инв. №07090067; 1.3.51. Сквош-корт в оздоровительном комплексе, инв.№06100001; 1.3.52. Спортивная площадка (вертолетная), инв.№05090030; 1.3.53. Телерадио мачта, инв. № 10090020; 1.3.54. Узбекский дом 11,5х6 м, инв.№15070012; 1.3.55. Хозяйственный блок СКВ № 5. Инв.№1507001.

Дата и время начала подачи заявок: 17.04.2023 10:00 (Московское время МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 24.05.2023 19:00 (Московское время МСК)

Дата и время торгов: 25.05.2023 14:00 (Московское время МСК)

Заявитель указывает, что Финансовым управляющим была подана апелляционная жалоба на Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.04.2023 по делу № А56-13302/2020/ход.1., которая на настоящий момент не рассмотрена. В связи с этим, определение арбитражного суда об утверждении положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов имуществом ООО «АСОС» не вступило в законную силу. Таким образом, по мнению Заявителя, проведение спорных торгов при наличии не вступившего в законную силу решения суда об утверждении Положения неправомерно.

Также Заявитель в жалобе указывает, что сообщение о проведении торгов не содержит информацию о наличии обременений реализуемых прав.

Кроме того, Заявитель ссылается на то, что на электронной площадке не размещены обязательные сведения, а именно договор купли-продажи и договор о задатке.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Относительно довода Заявителя об оспаривании правоверности выставления имущества на торги, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее — Положение), ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа, в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и в сфере закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от

18 июля 2011 года № 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.

На основании изложенного, Комиссия отмечает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Доводы, изложенные в жалобе, связаны с обжалованием правомерности выставления на торги имущества.

Учитывая изложенное, предмет обжалования связан с нарушением гражданских прав Заявителя, в связи с чем указанный спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

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

В связи с изложенным у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Относительно довода Заявителя о неуказании в сообщении о проведении торгов информации о наличии обременений реализуемых прав, Комиссия отмечает следующее.

Так, Заявитель в жалобе ссылается на то, что между ООО «АСОС» и ООО «ЗК «Орех» был заключен договора аренды № 005-А от 27.06.2012 года. Согласно п. 1.1. договора арендодатель передает, арендатор принимает за плату во временное владение и пользование здание кафе-бар с террасой, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 567,60 кв. м, инв. № 200 лит. Б, б1, б, расположенное по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Сосновское сельское поселение, вблизи пл. 67 км., база отдыха «Орехово», с имеющимся в нем инженерным и иным оборудованием. При этом согласно договору субаренды № 18/02-22-1 от 22.02.2018 указанное имущество ООО «ЗК «Орех» сдано в субаренду ООО «Вельвет».

Между ООО «АСОС» (в лице конкурсного управляющего) и ООО «НП Групп» (прежнее наименование ООО «Норвежский парк Орех») заключен договор субаренды части земельного участка № 1404-А-2021 от 14.04.2021 (кадастровый номер: 47:03:1203003:133).

Между ООО «АСОС» и ООО «СК «Орех» был заключен договор аренды № 009А от 01.08.2020 года. Пунктом 1.2 договора предусмотрен перечень объектов недвижимости, который передается в аренду ООО «СК «Орех», а именно:

земельный участок площадью 26 000 кв.м. с кадастровым номером 47:03:12030003:0131 и 23 объекта недвижимости на нем.

01.04.2022 между ООО «АСОС» (в лице конкурсного управляющего) и ООО «СК «Орех» заключено дополнительное соглашение № 2. Согласно условиям указанного дополнительного соглашения в аренду ООО «СК «Орех» было передано дополнительно:

- земельный участок на территории базы отдыха «Эдельвейс» общей площадью 54 076 кв. м., с кадастровым номером 47:03:12030003:132 и 8 объектов недвижимости; - 7 объектов недвижимости, расположенных на ином земельном участке.

При этом, сообщение о проведении торгов № 11222116 не содержит сведений об обременениях в части договора аренды с ООО «СК «Орех» и договора субаренды с ООО «НП ГРУПП».

В отношении земельного участника с кадастровым № 47:03:12030003:132, Комиссией установлено следующее.

Комиссией установлено, что в сообщении о проведении торгов содержится следующая информация об имуществе с кадастровым № 47:03:12030003:132:

«1.2.11. Земельный участок, кад. № 47:03:12030003:132, назначение: для осуществления рекреационной деятельности, виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, адрес: Ленинградская обл., Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, поселок при железнодорожной станции Орехово, ул. Береговая, уч. 2, площадь 54076 кв.м.; 1.2.12.».

В соответствии с частью 2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Соответственно, при изменении содержащихся в ЕГРН сведений новые сведения должны быть включены в реестр.

Так, согласно выписке из ЕГРН в разделе «Особые отметки», указано следующее:

«Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Государственная собственность. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия: с 22.12.2004; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ООО Асос; реквизиты документа-основания: межевое дело от 19.10.2007 № б/н. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской

Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: межевое дело от 19.10.2007 № б/н. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: межевое дело от 19.10.2007 № б/н».

Информации об иных обременениях в ЕГРН не указано.

Таким образом, согласно сведениям из ЕГРН земельный участок с кадастровым № 47:03:1203003:132 обременен арендой с 22.12.2004.

При этом, информация о наличии обременения в виде аренды в отношении земельного участка кадастровым № 47:03:1203003:132 не содержится в сообщении о проведении торгов.

На заседании Комиссии Конкурсный управляющий пояснил, что земельный участок с кадастровым № 47:03:1203003:132 находится в аренде у ООО «Асос», в связи с чем реализуется право аренды земельного участника.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что в сообщении о проведении торгов содержится информация о реализации земельного участка, а не право аренды земельного участка.

Кроме того, согласно выписке из ЕГРН правообладателем указанного земельного участника является Общество с ограниченной ответственностью «АСОС».

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.

Также на основании части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В свою очередь, частью 19 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
- цена продажи предприятия;
- порядок и срок передачи предприятия покупателю;
- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);
- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что информация о наличии обременений является существенной, в связи с чем Организатор торгов должен был указать ее в сообщении от 14.04.2023 № 11222116, подлежит обязательному указанию в Сообщении о Торгах.

Кроме того, в Определении Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.04.2023 по делу № А56-13302/2020 суд указал, «что поскольку часть продаваемое имущества нежилые помещения и земельные участки, обременено арендными и субарендными отношениями с третьими лицами, в связи с чем при опубликовании сообщения о торгах данные обстоятельства подлежат отражению».

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о несоответствии действий Организатора торгов требованиям, установленным частью 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы и выдаче Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении нарушений.

В отношении земельного участника с кадастровым номером: 47:03:1203003:133, Комиссией установлено следующее.

Комиссией установлено, что в сообщении о проведении торгов содержится следующая информация об имуществе с кадастровым № 47:03:1203003:133:

«1.2.44. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 115 684 кв.м., кад. № 47:03:1203003:133, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Приозерский р-н, Приозерское лесничество, Сосновское участковое лесничество квартал 133 выделы 3-5 (ч.), 7-9 (ч.), 13-15 (ч.)».

Так, согласно выписке из ЕГРН в разделе «Особые отметки», указано следующее:

«Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия: с 18.03.2009, до 20.12.2055 г.; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ООО Асос; реквизиты документа-основания: межевое дело от 19.10.2007 № б/н.».

В разделе «Правообладатель (правообладателя)» указано, что собственником имущества является Муниципальное образование Сосновское сельское поселение Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Таким образом, как следует из представленной информации из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером: 47:03:1203003:133 находится в аренде у ООО «Асос».

Комиссия отмечает, что в данном случае реализуется именно право аренды земельного участника, поскольку имущество ООО «Асос» не принадлежит, о чем содержится информация в сообщении о проведении торгов.

При этом, иных сведений о наличии/отсутствии обременений в отношении указанного имущества в выписке ЕГРН не содержится.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

Кроме того, Комиссия отмечает, что вся информация об имуществе содержится в ЕГРН и является достоверной.

В связи с чем, учитывая, что в выписке ЕГРН не содержится информации об обременении имущества ввиду договора субаренды с ООО «НП ГРУПП», довод

Заявителя указанной части не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Относительно довода Заявителя о неразмещении на сайте электронной площадки обязательных документов, Комиссия отмечает следующее.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что в сообщении о продаже имущества должника, в числе прочего, должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием, сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона. Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании

Комиссией установлено, что Торги проводятся на электронной площадке ООО «Тендерные технологии» (ОГРН 1116195000679, ИНН 6163106163), по адресу в сети Интернет: <http://bankrupt.tender.one/> (далее - оператор электронной площадки, ЭТП), торги № 0014093.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов не размещены договор купли-продажи и договор о задатке.

При этом Комиссией установлено, что на сайте электронной площадки <http://bankrupt.tender.one/> в разделе «Документы» размещен проект договора купли-продажи и договор о задатке.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что размещаемые на электронной площадке документы, доступны для просмотра только зарегистрированным пользователям.

При этом Комиссия отмечает, что в действительности проект договора купли-продажи и договор о задатке размещены на сайте электронной площадки.

Доказательств обратного Заявителем не представлено, а Комиссией не установлено.

В связи с чем, довод Заявителя об отсутствии на электронной площадке договора купли-продажи и договора о задатке, не находит своего подтверждения и признается Комиссией необоснованным.

Комиссия отмечает, что 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).

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

#### РЕШИЛА:

1. Оставить жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов в части оспаривания правомерности выставления имущества на торги — без рассмотрения, в остальной части признать жалобу частично обоснованной.

2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение части 2 статьи 448 ГК РФ, а также части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.