

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Заявитель (податель жалобы):

Хозяйственное партнерство «Алекс Парк»
690002, г. Владивосток, пр-кт Красного
Знамени, д. 59

Организатор торгов:

ООО «ВерсияПроф»

160002, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 30, оф.
11

Для сведения:

Арбитражный управляющий Парфёнов
Олег Александрович

160026, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 11а,
оф. 1

РЕШЕНИЕ № 035/01/18.1-113/2022

28 марта 2022 года
Вологда

г.

Комиссия Вологодского УФАС России (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

<...> (далее – комиссия),

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу Хозяйственного партнерства «Алекс Парк» на действия организатора торгов ООО «ВерсияПроф» при проведении торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества ООО «КОРЭК», лот № 1, код торгов 20873-ОТПП/1,

при участии <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Вологодское УФАС России поступила жалоба хозяйственного партнерства «Алекс Парк» (вх. № 1494-ЭП/22 от 17.03.2022) с учетом дополнений (вх. № 1583-ЭП/22 от 22.03.2022) на действия организатора торгов ООО «ВерсияПроф» при проведении торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже следующего имущества должника - ООО «КОРЭК»:

рекреационного центра с кадастровым номером: 50:11:0000000:21840, 4-х этажный, назначение: нежилое, общей площадью 10605,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Николо-Урюпино, ул. Гагарина, д. 23;

земельного участка с кадастровым номером 50:11:0040212:143 площадью 3 890 кв.м. , категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения рекреационного центра, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Николо-Урюпино, ул. Гагарина, д. 23;

земельного участка с кадастровым номером 50:11:0040212:211 площадью 410

кв.м. , категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: вид разрешенного использования: для размещения малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Николо-Урюпино, ул. Гагарина, д. 23.

Начальная продажная цена составляет 22 659 010 рублей.

Из жалобы следует, что заявка хозяйственного партнерства «Алекс Парк» допущена к торгам, вместе с тем победителем стал второй участник торгов - индивидуальный предприниматель Гринько Светлана Николаевна, который предложил более высокую цену за имущество по сравнению с хозяйственным партнерством «Алекс Парк».

Вместе с тем, хозяйственное партнерство «Алекс Парк» полагает, что проведенная процедура проведения торгов не соответствует требованиям антимонопольного законодательства, а именно: организатором торгов размещена неполная и недостоверная информация, касающаяся обременений в отношении реализуемого имущества.

Так, в сообщении в разделе «Дополнительные сведения» указано, что «Имущество обременено залогом в пользу ПАО Банк Траст. Имущество обременено долгосрочной арендой. В состав лота не входит внутреннее оснащение рекреационного центра (предметы интерьера, мебель, оборудование, поскольку принадлежат арендатору и третьим лицам). В отношении здания в ЕГРН отсутствуют координаты здания (объекта), также отсутствует технический план здания.».

Вместе с тем, из сведений ЕГРН следует, что имущество обременено залогом в пользу АО «М2М Прайм Банк» и Рощупкина С.В. Залог в пользу ПАО Банк Траст не зарегистрирован.

Жалоба хозяйственного партнерства «Алекс Парк» подана в установленный срок и соответствует требованиям, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Уведомлением от 21.03.2022 № 833/22 жалоба хозяйственного партнерства «Алекс Парк» принята к производству, рассмотрение жалобы назначено на 25.03.2022. В связи с необходимостью представления дополнительных пояснений Управлением в заседании комиссии объявлен перерыв до 28.03.2022.

ООО «ВерсияПроф» считает жалобу необоснованной по доводам, изложенным в письменных пояснениях и соответствующих дополнениях к ним.

Изучив материалы жалобы, заслушав стороны, комиссия приходит к следующему.

Согласно пункту 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О

несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ, Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

На основании пункта 8 статьи 110 Закона № 127-ФЗ в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; определяет участников торгов;

осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

Целью публикации в порядке статьи 110 Закона о банкротстве является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое позволит потенциальному покупателю определенно установить реализуемое имущество.

Как следует из материалов жалобы, решением Арбитражного суда города Москвы от 22.02.2017 в отношении ООО «КОРЭК» открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Парфенов О.А.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.09.2019 признаны обоснованным и включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «КОРЭК» требования Банк «ТРАСТ» (ПАО) в размере 232 485 795,79 рублей как обеспеченное залогом имущества должника.

Требования ПАО Банк «Траст» обеспечивает следующее имущество должника:

рекреационный центр с кадастровым номером: 50:11:0000000:21840, 4-х этажный, назначение: нежилое, общей площадью 10605,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Николо-Урюпино, ул. Гагарина, д. 23;

земельный участок с кадастровым номером 50:11:0040212:143 площадью 3 890 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения рекреационного центра, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Николо-Урюпино, ул. Гагарина, д. 23;

земельный участок с кадастровым номером 50:11:0040212:211 площадью 410 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: вид разрешенного использования: для размещения малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Николо-Урюпино, ул. Гагарина, д. 23. (далее по тексту «Имущество»).

18.01.2021 залоговым кредитором утверждены начальная цена, порядок, сроки и условия реализации имущества, являющегося предметом залога.

В соответствии с утвержденным порядком организатором торгов - ООО «ВерсияПроф» проведены первые и повторные торги по продаже спорного имущества, которые признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие. Также в связи с отсутствием заявок на участие признано несостоявшимся публичное предложение по продаже предмета залога Банк «ТРАСТ» (ПАО) проводимое с 01.06.2021 по 17.07.2021.

Дополнениями от 22.02.2022 к Положению о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества ООО «КОРЭК», находящегося в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО), залоговым кредитором утверждены порядок и условия проведения повторных торгов посредством публичного предложения.

В соответствии с указанными дополнениями организатором торгов - ООО «ВерсияПроф» проведены торги в форме публичного предложения по реализации имущества ООО «КОРЭК», являющегося предметом залога Банка «ТРАСТ» (ПАО).

Сообщение о проведении торгов опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 39(7240) от 05.03.2022, сообщение № 30010046316 стр. 195, а также на сайте АО «Новые информационные сервисы» www.nistr.ru код торгов № 20873-ОТПП, на сайте ЕФРСБ - сообщение от 05.03.2022 № 8344354.

Представитель организатора торгов на заседании комиссии (до перерыва) пояснила, что реализуемое на оспариваемых торгах имущество,

принадлежащее ООО «КОРЭК» включено в конкурсную массу должника на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 19.12.2018 по делу А40-82161/2016, согласно которому:

удовлетворено заявление конкурсного управляющего ООО «Коммерческий оператор «Русский энергетический комплекс» о признании сделки недействительной.

признана недействительной сделкой договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.05.2014, заключенный между ООО «Коммерческий оператор «Русский энергетический комплекс» и Рощупкиным С.В.

применены последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу ООО «Коммерческий оператор «Русский энергетический комплекс» спорного недвижимого имущества.

На основании указанного определения объекты недвижимости включены в конкурсную массу ООО «КОРЭК», право собственности зарегистрировано в установленном порядке, о чем внесена соответствующая запись в ЕГРН.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 04.10.2019 по делу № А40-82161/16 обременения недвижимого имущества в пользу ПАО «М2М Прайвет Банк», зарегистрированные на основании: договоров залога недвижимости признаны отсутствующими, в связи с чем отказано во включении требования ПАО «М2М Прайвет Банк» в реестр требований кредиторов ООО «КОРЭК» и установлении статуса залогового кредитора.

Таким образом, судебными актами подтвержден залог в пользу ПАО Банк «Траст» и признан отсутствующим залог в пользу ПАО «М2М Прайвет Банк».

В соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ вступившее в законную силу судебное решение является обязательным для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежит исполнению на всей территории Российской Федерации.

Продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацами 3 пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу 6 пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Таким образом, факт отнесения или не отнесения предмета торгов к заложенному имуществу не имеет правового значения для потенциальных участников торгов, поскольку при заключении договора купли-продажи имущества залог прекращается в силу закона.

Согласно абзацу 7 пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве, обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, в

том числе сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия.

Комиссия приходит к выводу, что в сообщении о проведении торгов указана информация о том, что имущество находится в залоге, что свидетельствует о соблюдении организатором торгов указанной нормы.

Вся достоверная и полная информация о характеристиках имущества и существующих обременениях на поступившие запросы хозяйственного партнерства «АлексПарк» организатором торгов предоставлена, как по электронной почте, так и в телефонном разговоре, что подателем жалобы в ходе рассмотрения жалобы не оспорено. По запросу заявителя им также получены контакты арбитражного управляющего (для уточнения информации о процедуре банкротства), и лица, которое обеспечивает осмотр спорного имущества.

Кроме того, в жалобе хозяйственным партнерством «Алекс Парк» не указано, какие именно права и законные интересы заявителя нарушены проведенными торгами, учитывая тот факт, что заявитель реализовал свое право на участие в торгах.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

признать жалобу Хозяйственного партнерства «Алекс Парк» необоснованной.

Направить материалы жалобы Хозяйственного партнерства «Алекс Парк» (с дополнениями) в Управление Росреестра по Вологодской области в целях оценки действий (бездействия) арбитражного управляющего Парфёнова О.А. по обращению в регистрирующий орган с заявлениями о погашении ипотеки (залога) в отношении продаваемого на торгах имущества.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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