

ООО «ЭКОНОМ»

<...>

Конкурсный управляющий

ООО «Восточный альянс»

<...>

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 08-81/2015**

08 октября 2015 года

г. Южно-Сахалинск

Резолютивная часть решения объявлена 07.10.2015

Решение изготовлено в полном объеме 08.10.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:  
(.....)

рассмотрев дело № 08-81/2015 по жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Эконом» (далее – заявитель, Общество) на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Восточный альянс» <...>. (далее – ответчик) при проведении торгов по продаже залогового имущества

должника ООО «Восточный альянс» - здание гостиницы, инв. №64:401:001:000043380, литер А площадью 1625,5 кв.м., местоположение: г.Южно-Сахалинск, ул.Сахалинская, 2А, кадастровый номер <...> :01:07 01 002:0062:64:401:001:000043380, в том числе земельный участок, функционально обеспечивающий здание гостиницы, площадью 768 кв.м. кадастровый номер <...> :01:0701002:0062. В присутствии:

от заявителя - ООО «Эконом» по доверенности от 05.10.2015 № 6.

от ответчика – представитель не явился, сведения о надлежащем уведомлении в деле присутствуют.

### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Сахалинское УФАС России) 29.09.2015 (вх. № 5161) поступила жалоба на действия организатора торгов – конкурсного управляющего ООО «Восточный альянс» <..> при проведении торгов по продаже залогового имущества должника ООО «Восточный альянс» - здание гостиницы, инв. №64:401:001:000043380, литер А площадью 1625,5 кв.м., местоположение: г.Южно-Сахалинск, ул.Сахалинская, 2А, кадастровый номер <...> :01:07 01 002:0062:64:401:001:000043380, в том числе земельный участок, функционально обеспечивающий здание гостиницы, площадью 768 кв.м. кадастровый номер <...> :01:0701002:0062.

По мнению заявителя, конкурс проводится с нарушением требований Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон «О несостоятельности (банкротстве)»), а именно не указаны сведения о наличии обременения в отношении залогового имущества.

Ответчик с доводами заявителя не согласился, считает ошибочным суждение заявителя о наличии обременения.

Комиссия Сахалинского УФАС России, изучив, материалы дела 08-81/2015 установила.

На официальном сайте <http://bankrot.fedresurs.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещена информация о проведении торгов по продаже залогового имущества должника ООО «Восточный альянс» - здание гостиницы, инв. №64:401:001:000043380, литер А площадью 1625,5 кв.м., местоположение: г.Южно-Сахалинск, ул.Сахалинская, 2А, кадастровый номер <...> :01:07 01 002:0062:64:401:001:000043380, в том числе земельный участок, функционально обеспечивающий здание гостиницы, площадью 768 кв.м. кадастровый номер <...> :01:0701002:0062.

Аналогичное извещение размещено в газете «Коммерсантъ» от 29 августа 2015 года № 157.

Согласно ч.1 ст. 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, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года 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.

Согласно ч. 1 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов.

Согласно ч. 4 ст. 110 Закона «О банкротстве» продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса. Продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов.

В соответствии с п.3 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно ч.10 и ч.19 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении заложенного имущества подлежат указанию в сообщении о продаже имущества посредством торгов, поскольку условие о наличии или об отсутствии обременения в отношении заложенного имущества является обязательным (существенным) условием договора купли-продажи, заключаемого по результатам торгов.

Представитель заявителя пояснил, что при осмотре представителями ООО «Эконом» заложенного имущества, являющегося предметом торгов, установлено что в здании гостиницы находится общество с ограниченной ответственностью «Ориенталь» и его работники, в настоящее время осуществляют гостиничные услуги, таким образом, по мнению заявителя, здание обременено владением и пользованием ООО «Ориенталь».

В Сахалинское УФАС России ООО «Ориенталь» направило сообщение (от 07.10.2015 вх. № 5301) о том, что на текущий момент здание гостиницы имеет обременение, поскольку в этом здании в данное время находится ООО «Ориенталь», находится на законных основаниях.

Ответчик в своих возражениях указывает, что письмом от 17.09.2014 ООО «Восточный альянс» уведомило ООО «Ориенталь» об отказе от договора аренды от 05.10.2010 № 5/10 и прекращения действий указанного договора. Данное уведомление ООО «Ориенталь» получено 22.09.2014.

В соответствии со ст. 610 ГК РФ договор аренды № 5/10 прекратил своё действие 23.12.2014 (по истечению трёх месяцев с момента получения ООО «Ориенталь»

соответствующего уведомления)

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 26.05.2014 по делу № А59-5223/2014 ООО «Ориенталь» выселено из указанного здания, в связи с неисполнением ООО «Ориенталь» своего обязательства по освобождению указанного здания, которое должно было быть исполнено ООО «Ориенталь» 23.12.2014.

Постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции от 21 сентября 2015 г. решение Арбитражного суда Сахалинской области от 26.05.2015 по делу № А59-5223/2014 оставлено без изменения.

Так же на рассмотрение Комиссии представлен исполнительный лист от 06.10.2015 об обязанности ООО «Ориенталь» освободить принадлежащее ООО «Восточный альянс» здание гостиницы.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним":

«ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других)».

Как установлено Комиссией, ООО «Ориенталь» незаконно находится в здании гостиницы, инв. №64:401:001:000043380, литер А площадью 1625,5 кв.м., местоположение: г.Южно-Сахалинск, ул.Сахалинская, 2А, здание указанной гостиницы, освобождено от прав третьих лиц.

До объявления рассматриваемых торгов ООО «Восточный альянс» совершены действия по отказу от договора аренды № 5/10 от 05.05.2010, что исключает обязанность по указанию в объявлении о проведении торгов по продаже имущества сведений об аренде имущества.

Данный вывод, подтверждается определением Арбитражного суда Сахалинской области от 15.12.2014 по делу № А59-1705/2012.

С учетом изложенного, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 08-81/15, руководствуясь статьей 23, частью 1, частью 5 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу ООО «Эконом» на действия организатора торгов – конкурсного управляющего <..>. ООО «Восточный альянс», признать необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его изготовления в полном объёме.