

Организатор торгов:

Арбитражный управляющий

Юманов Владимир Николаевич

г. Красноярск, А/Я 11940, 660028

e-mail: [rolggen@yandex.ru](mailto:rolggen@yandex.ru).

sro\_paritet@mail.ru

Заявителю:

ООО «Сити Парк»

пр-т Партизанский , д. 45в, оф. 1,

г. Владивосток, Приморский край,  
690002

e-mail: [mfo@bk.ru](mailto:mfo@bk.ru)

ivanna.novikova85@gmail.ru

ООО «Развлекательный комплекс  
«Анютинский»

ул. Комсомольская , д.13, пом. 17,

г. Владивосток, Приморский край,  
690078

e-mail: [info@eskadra-e.ru](mailto:info@eskadra-e.ru)

АО «Инвестиционная компания  
«Мета»

ул. Ростокинская, д. 8, этаж 1, пом.

1,  
ком. 16, офис 1, вн. тер. г.  
муниципальный округ Ростокино, г.  
Москва, 129128

e-mail: [support@meta-invest.ru](mailto:support@meta-invest.ru)

## Р Е Ш Е Н И Е

дело № 025/10/18.1-1146/2022

6 декабря 2022 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

рассмотрев жалобу ООО «Сити Парк» (далее - Заявитель),

### УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Сити Парк» на действия Организатора торгов – Арбитражного управляющего Юманова В.Н. при проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества должника ОАО «Радиоприбор» (торги № ПП-0008444, лот №1).

По мнению Заявителя, организатор торгов допустил нарушение требований Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон о банкротстве), так как извещение о проведении публичного предложения содержит недостоверные сведения в отношении имущества, входящего в состав лота.

Заявитель полагает, что в состав лота необходимо включить все объекты недвижимости, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 25:28:030003:1277, 25:28:030003:1278, которые включены в

состав лота, либо исключить из ЕГРН сведения о нахождении в границах земельных участков 25:28:030003:1277, 25:28:030003:1278 объекты, границы которых не установлены; указать необходимую информацию о защитных сооружениях гражданской обороны, расположенных на земельных участках 25:28:030003:1277, 25:28:030003:1278.

Организатор торгов представил письменные возражения, с доводами, изложенными в жалобе, не согласился.

Третье лицо – ООО «РК «Анютинский», являющееся участником торгов, также не согласилось с доводами жалобы, представлены письменные возражения.

Оценив доводы, изложенные сторонами, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Обязательность проведения торгов по продаже имущества должника установлена статьей 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Из системного толкования указанных выше норм следует, что продажа имущества должника осуществляется в обязательном порядке путем проведения торгов, следовательно, антимонопольный орган, согласно положениям статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, компетентен рассматривать жалобы на нарушения, допущенные при проведении таких торгов. Данная позиция подтверждается Постановлением Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 г. N 17974/13.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 14.03.2017 г. по делу № А51-26703/2015 открытое акционерное общество «Радиоприбор» признано несостоятельным (банкротом), введена процедура банкротства – конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 10.08.2021 г. по делу № А51-26703/2015 (обособленный спор 58740/2021) Рыбалко Данил Алексеевич отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ОАО «Радиоприбор».

Определением Арбитражного суда Приморского края от 25.01.2022 г. по делу № А51-26703/2015 конкурсным управляющим ОАО «Радиоприбор» утвержден Юманов Владимир Николаевич.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 3.08.2020 по

делу №А51-26703/2015 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ОАО «Радиоприбор» в редакции, предложенной конкурсным управляющим должника Рыбалко Д.А.

Реализация имущества осуществляется в соответствии с положением, утвержденным Арбитражным судом.

13.07.2022 конкурсным управляющим опубликовано в ЕФРСБ Сообщение №9196166 о проведении открытых электронных торгов посредством публичного предложения на ЭТП «МЕТА-ИНВЕСТ» ([www.meta-invest.ru](http://www.meta-invest.ru)) по реализации имущественного комплекса ОАО «Радиоприбор», находящегося в залоге, а также имущества, свободного от залога единым лотом.

13.10.2022 конкурсным управляющим опубликовано в ЕФРСБ Сообщение №9849808 о возобновление торгов на основании определения Пятого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2022г. по делу №А51-26703/2015 о прекращении производства по апелляционной жалобе.

В состав имущества по лоту № 1 входит в том числе следующее имущество:

- Право аренды по договору №03-Ю-16639 аренды земельного участка от 18.06.2013 г. земельного участка с кадастровым номером 25:28:030003:1277, земли населенных пунктов, для использования в целях для дальнейшей эксплуатации зданий, общая площадь 4627 кв.м., срок договора с 19.04.2013 по 18.04.2062 г.

- Право аренды по договору аренды земельного участка от 18.06.2013 №03-Ю-16638 земельного участка, площадью 11550 кв.м., для использования в целях для дальнейшей эксплуатации зданий, кадастровый номер: 25:28:030003:1278.

В сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о составе имущества, его характеристиках (п.10 ст.110 Закона о банкротстве).

В рассматриваемом случае реализации подлежат права аренды земельных участков сведения, о которых содержатся в публикации. Указанных сведений достаточно для определения положения земельного участка, целей его использования. Также в публикации о проведении торгов указан порядок ознакомления с предметом торгов, его документацией, осмотра.

Установленный Законом о банкротстве перечень обязательных сведений является закрытым и не содержит указания на необходимость включение в сообщение о торгах сведений о наличии обременении имущества

договорами аренды, учитывая, что сообщение о проведении торгов призвано лишь информировать их потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги, с этой точки зрения указанные в сообщении о проведении торгов сведения являлись достаточными и позволяли идентифицировать соответствующее имущество.

Сведения об обременениях недвижимого имущества содержатся в ЕГРН, в связи с чем, могут быть получены самостоятельно любым заинтересованным лицом.

Таким образом, указанные в объявлении сведения являются достаточными с точки зрения обеспечения возможности для заинтересованных лиц связаться с организатором торгов для записи на ознакомление. Кроме этого объявление о проведении торгов содержало информацию о конкретном месте нахождения имущества, что позволяло заинтересованным лицам самостоятельно произвести его внешний осмотр и без участия представителя организатора.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 25:28:030003:1277 и 25:28:030003:1278 имеются подземные сооружения, которые не являлись предметом торгов.

Заявитель ошибочно указывает на то, что подземные сооружения гражданской обороны в границах указанных земельных участков входят в состав имущественного комплекса.

Указанные сооружения не принадлежат ОАО «Радиоприбор» и не подлежат реализации. Наличие указанных сооружений не накладывает на покупателя дополнительных обязанностей, поскольку они расположены под землей и не связаны с выставленными на торги объектами недвижимости.

ОАО «Радиоприбор» принадлежат здания (корпуса № 9 и № 4), являющиеся наземной частью, и именно она была включена в состав имущества по торгам, а также право аренды земельных участков.

Собственником расположенных на земельных участках защитных сооружений гражданской обороны является казна Российской Федерации, как следует из ответа Главного Управления МЧС России по Приморскому краю.

В силу положений Закона о банкротстве, действия организатора торгов не должны ограничивать круг потенциальных покупателей выставленного на продажу имущества должника, а по общему смыслу законодательства о несостоятельности публичные торги являются оптимальным способом продажи имущества должника, в результате

проведения которых в конкурсную массу должника поступает наибольшее количество денежных средств.

В соответствии с нормами главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

ООО «РК «Анютинский» протоколом № 8444-1 от 15.11.2022 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1 (публичное предложение № 8444) было признано победителем по торгам.

ООО «РК «Анютинский» подало заявку на 4 этапе публичного предложения, в то время как заявка Заявителя была подана на 5 этапе.

Согласно итоговому протоколу, цена, предложенная ООО «РК «Анютинский», составила 950 100 000 руб. 00 коп.

Как указывает победитель в возражениях на жалобу, работа по координированию (уточнению местоположения границ зданий), уточнению сведений ЕГРН (исправлению кадастровых/реестровых ошибок) будет проведена им после регистрации права собственности на имущественный комплекс ОАО «Радиоприбор».

Тем самым доводы заявителя о нарушении организатором торгов порядка проведения торгов, не подтвердились.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Сити Парк» на действия Организатора торгов – Арбитражного управляющего Юманова В.Н при проведении торгов посредством публичного предложения по реализации имущества должника ОАО «Радиоприбор» (торги № ПП-0008444, лот №1) необоснованной.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы по существу, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия

2022-1820