

В Управление Федеральной антимонопольной службы по г.  
Москве  
Мясницкий пр-д, д.4 стр. 1, г. Москва, 107078

Заявитель: \*

Заинтересованное лицо (Организатор торгов): конкурсный  
(арбитражный) управляющий  
ул. Эльмена, д. 13, оф. 100, г. Чебоксары, Чувашская  
Республика, 428000

Московское УФАС  
Рег.номер 26801  
Зарегистрирован: 28.07.2015



Должник: Общество с ограниченной ответственностью  
«Диалог Групп»  
ИНН: 7718554953, ОГРН: 1057747589305  
ул. Девятая рота, д. 15, г. Москва, 107061

### ЖАЛОБА на действия организатора торгов

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.06.2012 по делу № А-40-96491/2011 Общество с ограниченной ответственностью «Диалог Групп» (ИНН: 7718554953, ОГРН: 1057747589305, далее – «Должник») признано несостоятельным (банкротом), в отношении Должника открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Григорьев Николай Леонидович, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса».

На сайте торгового портала Fabrikant.ru организатором торгов – конкурсным управляющим Должника размещено извещение о проведении торговой процедуры «Аукцион продавца № 1326564» (далее – «Торги»).

Предметом указанных Торгов является Лот № 1, состоящий из следующего недвижимого имущества: нежилое здание, назначение по БТИ: гараж, общая площадь 1784,80 кв. м, лит. ГЗ, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ул. Литейная, д.11, 18, кадастровый (условный) номер: 50-50-31/011/2005-089.

Согласно извещению организатора торгов, ознакомление с документацией и характеристиками предмета торгов осуществляются по адресу: г. Чебоксары, ул. Эльмена, д. 13 оф. 100.

Начальная цена продажи предмета торгов составляет 20 659 140,90 рублей, в свою очередь, шаг аукциона установлен организатором торгов в размере 206 591,41 рублей.

Я, являясь участником указанных торгов, заинтересованным лицом, что подтверждается зарегистрированной заявкой на участие в торгах № 1326564-01 от 17.07.2015, обратился в адрес организатора указанных торгов со следующими вопросами:

«Вопрос (добавлен 16.07.2015 20:41): Касательно «шага аукциона» и ознакомления с предметом торгов.

Хотел бы узнать, почему ознакомление с продаваемым имуществом производится не по месту нахождения недвижимого имущества (г. Чехов, Московская обл.), а в г. Чебоксары. А также хотел бы узнать, почему шаг аукциона составляет 1% начальной цены продажи?»

Указанные обстоятельства подтверждаются сведениями, размещенными в разделе «Вопросы претендентов/участников».

До даты представления настоящей жалобы в Управление Федеральной антимонопольной службы по городу Москве (далее – «Управление ФАС по г. Москве») организатор на указанные вопросы ответов не представил.

Полагаю, что указанные торги проводятся с нарушением требований, императивно установленных Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»), что выражается в следующем.

Как было указано выше и подтверждается извещением о проведении торговой процедуры «Аукцион продавца № 1326564», размещенном на сайте оператора торговой площадки по адресу в сети Интернет: fabrikant.ru, шаг аукциона на торгах составляет 206 591,41 рублей, при этом, начальная цена определена в размере 20 659 140,90 рублей.

В процентном соотношении шаг аукциона, установленный организатором торгов, составляет 1%, что недопустимо и противоречит положениям п. 13 ст. 110 Закона о банкротстве.

Расчет-1:  $206\,591,41 \text{ рублей} * 20\,659\,140,90 \text{ рублей} / 100\% = 1\%$

Согласно абзацу 2 пункта 13 статьи 110 Закона о банкротстве аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере от пяти до десяти процентов начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

Указанная норма не является диспозитивной, а, напротив, устанавливает категоричное и строго обязательное предписание в установлении размера шага аукциона (от 5% до 10% начальной цены), т.е. является императивной. Стороны гражданских правоотношений не имеют оснований трактовать данную норму в иной форме, содержании, чем то прямо и буквально установлено в ней, не имеют правовых оснований изменять размер шага аукциона как в сторону увеличения более чем 10% начальной цены, так и в сторону уменьшения менее чем 5% начальной цены.

Таким образом, шаг аукциона оспариваемых торгов должен быть не менее чем 1 032 957,05 рублей, что составляет 5% от начальной цены продажи имущества в размере 20 659 140,90 рублей, и не более, чем 2 065 914,09 рублей, что составляет 10% начальной цены продажи имущества в размере 20 659 140,90 рублей, когда как организатором торгов установлен шаг в разы ниже, чем то предусмотрено Законом о банкротстве.

Расчет-2:  $20\,659\,140,90 \text{ рублей} * 5\% / 100\% = 1\,032\,957,05 \text{ рублей};$

Расчет-3:  $20\,659\,140,90 \text{ рублей} * 10\% / 100\% = 2\,065\,914,09 \text{ рублей}.$

Вышеуказанное нарушение положений абзаца 2 пункта 13 статьи 110 Закона о банкротстве приводит к тому, что потенциальные участники торгов, включая Заявителя, не получая должных ответов от организатора торгов в отношении причин занижения шага аукциона в нарушение требований Закона о банкротстве, не могут быть уверенными в том, что данные торги являются честными, справедливыми и независимыми, и не будут оспорены в будущем.

Такие сомнения вызваны тем, что организатор торгов-конкурсный управляющий, являясь субъектом профессиональной деятельности и осуществляющий регулируемую Законом о банкротстве профессиональную деятельность, прошедший соответствующую квалифицированную подготовку и сдавший экзамен по единой программе подготовки арбитражных управляющих, устанавливая шаг аукциона, который не соответствует требованиям Закона о банкротстве, может преследовать цель признания таких торгов несостоявшимися и объявления повторных торгов, с наименьшей ценой, чем на первых торгах, в целях продажи имущества, являющегося предметом торгов, лицу, с которым имеется сговор по цене, ниже установленной рыночными условиями, которые, в том числе, определялись бы на торгах, если бы они соответствовали требованиям закона.

Такие действия организатора торгов-конкурсного управляющего, являющегося профессиональным лицом в вопросах несостоятельности и проведении соответствующих торгов, выраженные в явном неисполнении и игнорировании требований Закона о банкротстве, свидетельствуют о том, что целью проводимых торгов не является продажа имущества Должника на торгах по рыночной цене, а продажа такого имущества по цене ниже, чем установлено на торгах или могло быть установлено при проведении торгов без нарушений императивных норм Закона о банкротстве.

Потенциальные участники торгов и претенденты, в т.ч. Заявитель, знакомые с положениями Закона о банкротстве о торгах имуществом должников, очевидно, будут избегать участия в таких торгах, как оспариваемые, т.к. существует явный риск признания их недействительными.

Претендент, участвующий в данных торгах, не имеющий заинтересованности в отношении организатора торгов и иных лиц, оплативший задаток, подавший заявку, соответствующую требованиям Закона о банкротстве и иным положениям, в случае признания его победителем, может не получить то, на что он обоснованно мог рассчитывать, т.к. такие торги, проводимые с нарушениями императивных требований Закона о банкротстве, будут признаны недействительными по той причине, что имущество приобрело «случайное» лицо.

Кроме того, организатор торгов обязан опубликовать в сообщении о проведении торгов достоверные и полные сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним.

Имущество, являющееся предметом оспариваемых торгов, является недвижимым и расположено в г. Чехове Московской области, тогда как ознакомление с документами и самим имуществом, согласно извещению организатора торгов, осуществляется по месту нахождения конкурсного (арбитражного) управляющего в г. Чебоксары Чувашской Республики, что также вводит в заблуждение потенциальных претендентов на участие в торгах.

Действия Заявителя, связанные с обращением в Управление ФАС по г. Москве с настоящей жалобой, направлены как на защиту его законных интересов и прав, так и прав и интересов неопределенного круга потенциальных претендентов, должника и его кредиторов, т.к. проведение обжалуемых торгов с нарушениями, изложенными в настоящем заявлении, приводит к тому, что имущество Должника не будет



продано с торгов по рыночной и справедливой цене, кредиторы не получают удовлетворения своих требований в том размере, на который могли бы обоснованно рассчитывать при проведении торгов в соответствии с положениями Закона о банкротстве.

Согласно ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Абзацем вторым названной статьи Гражданского кодекса РФ установлено, что торги могут быть признаны недействительными в случае, если были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи или были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Установление шага аукциона ниже, чем это предусмотрено абз. 2 п. 13 ст. 110 Закона о банкротстве приводит к неправильному определению цены продажи, а также является прямым нарушением правил, установленных Законом о банкротстве.

Арбитражный суд Московского округа в своем Постановлении № КГ-А41/3673-11 от 13.05.2011 по делу № А41-5862/09 при разрешении вопроса о «занижении шага аукциона» указал на недопустимость таких действий и, учитывая допущенные нарушения норм материального права, изменил судебные акты арбитражных судов первой и апелляционной инстанций, увеличив шаг аукциона в порядке и условиях продажи имущества должника, утвержденного арбитражными судами первой и апелляционной инстанции до минимального размера, установленного абзацем 2 пункта 13 статьи 110 Закона о банкротстве.

Однако в указанном споре конкурсный управляющий еще не приступал к проведению торгов, что не привело к их обжалованию и нарушению прав и законных интересов претендентов, должника и его кредиторов.

На основании изложенного, прошу Управление Федеральной антимонопольной службы по городу Москве признать открытый аукцион – торги «Аукцион продавца № 1326564» по продаже имущества должника – Общества с ограниченной ответственностью «Диалог Групп» (ИНН: 7718554953, ОГРН: 1057747589305), составляющего Лот № 1: недвижимое имущество: нежилое здание, назначение по БТИ: гараж, общая площадь 1784,80 кв. м, лит. 13, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ул. Литейная, д.11, 18, кадастровый (условный) номер: 50-50-31/011/2005-089, проводимый на электронной торговой площадке Fabrikant.ru, недействительным;

обязать конкурсного управляющего должника провести повторные торги имуществом должника в полном соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

#### Приложения:

1. Паспорт заявителя на 2 л.;
2. Заявка на участие в аукционе продавца № 1326564 от 16.07.2015 на 1 л.;
3. Подтверждение регистрации заявки на 1 л.;
4. Извещение о проведении торгов с вопросами претендента на 4 л.;

С уважением,