

«09» марта 2017 года

Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве

Адрес: 123995, г. Москва, ул. Садовая Кудринская, 11, Д-242, ГСП-5

Конкурсный кредитор: Гугняев Вадим Вадимович

Конкурсный управляющий ЗАО «ГРОД»

Асташкин Алексей Федорович

115372, г. Москва, а/я 15

115372, г. Москва, ул. Липецкая, д. 34/25, кв. 195

Организатор торгов: ООО «Ресурс»

Адрес: 109125, г. Москва, ул. Люблинская, д.11, стр.2.

эл. почта 000resurseg@gmail.com

тел.89260508375

**Жалоба
на неправомерные действия организатора торгов и
арбитражного управляющего**

В соответствии с 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 № 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 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 ч. 4 и 7 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органом.

Согласно п. 3 ст. 139 Закон 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.

В соответствии с 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.

В соответствии с поручением Конкурсного управляющего Асташкина А.Ф., действующего на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 27.11.2013, ООО «Ресурс» необходимо реализовать имущество должника ЗАО «ГРОД» **Лот №1:** Земельный участок, находящийся на землях поселений, общей площадью 78000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская обл. Кимрский р-н, Федоровское сельское поселение, дер. Крева, ул. Лесная, д. 30, и объект незавершенного строительства, состоящего, из водонапорной башни лит. «В», строительные работы выполнены на - 21%, общей площадью - 27,4 кв. м, расположенного на указанном земельном участке.

27.02.2017г. на сайте ЕФРСБ организатором торгов – ООО «Ресурс» опубликовано сообщение № 1629580, согласно которого торги посредством публичного предложения имущества ЗАО «ГРОД» будут проходить с 06.03.2017г. по 25.03.2017г. Задаток составляет 20% от цены лота на день подачи заявки, вносится не позднее 23:59 17.03.2017г. Цена предложения снижается **14 рабочих** дней в период с 00:00 07.03.2017г. до 00:00 24.03.2017г. каждый рабочий день начальная цена лота снижается на 1 000 000 руб. Дата подведения торгов – 27.03.2017г. – 12:00.

06.03.2017г. на сайте ЕФРСБ организатором торгов – ООО «Ресурс» опубликовано сообщение № 1647178, согласно которому сообщение № 1629580, опубликованное 27.02.2017г. аннулируется в связи с неправомерным раскрытием персональных данных.

06.03.2017г. на сайте ЕФРСБ организатором торгов – ООО «Ресурс» опубликовано сообщение № 1647143, согласно которого торги посредством публичного предложения имущества ЗАО «ГРОД» будут проходить с 00:00 **06.03.2017г.** по 00:00 **28.03.2017г.** Задаток составляет 20% от цены лота на день подачи заявки, вносится не позднее 23:59 17.03.2017г. Цена предложения снижается **14 рабочих** дней в период с 00:00 07.03.2017г. до 00:00 28.03.2017г. каждый рабочий день начальная цена лота снижается на 1 000 000 руб. Дата подведения торгов – 28.03.2017г. – 12:00.

При этом вышеуказанные изменения были опубликованы только в 14:03 06.03.2017г., в то время, как прием заявок для участия в торгах посредством публичного предложения имущества ЗАО «ГРОД» был открыт с 00:00 06.03.2017г.

Однако период принятия заявок для участия в торгах имущества ЗАО «ГРОД» посредством публичного предложения, с учетом выхода новой публикации, изменен не был, то есть организатор торгов – ООО «Ресурс» уже в ходе фактического проведения торгов (прием заявок для участия уже был открыт) изменил существенные условия их проведения.

Однако, при этом организатором торгов – ООО «Ресурс» опубликовано в Газете «Коммерсантъ» № публикации 77032141575 от **04.03.2017г.** сообщение, согласно которого торги посредством публичного предложения имущества ЗАО «ГРОД» будут проходить с **27.02.2017г. по 18.03.2017г.** Начало приема заявок с **00:00 06.03.2017г.** до **00:00 25.03.2017г.** Задаток составляет 20% от цены лота на день подачи заявки, вносится не позднее 23:59 17.03.2017г. Цена предложения снижается **14 рабочих** дней в период с 00:00 07.03.2017г. до 00:00 25.03.2017г. каждый рабочий день начальная цена лота снижается на 1 000 000 руб. Дата подведения торгов – 27.03.2017г. – 12:00.

Таким образом, в настоящее время, исходя из опубликованных в официальных источниках сообщений не возможно определить **период для приема заявок** для участия в торгах имущества ЗАО «ГРОД», выставленного на торги посредством публичного предложения, **порядок и период для снижения начальной цены лота и дату подведения итогов торгов.**

Указанные обстоятельства существенно сужает круг потенциальных участников в торгах по средством публичного предложения имущества ЗАО «ГРОД», так как не определены существенных условий для проведения торгов, указание в официальных источниках разных сведений влечет за собой недействительность торгов.

Кроме того,

1- Не соблюдены положения п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве») - «В сообщении о продаже предприятия должны содержаться: **сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;**

Однако в сообщениях в ЕФРСБ от 06.03.2017г. и Газете «Коммерсантъ» от 04.03.2017г. не указан кадастровый номер объектов недвижимости, составляющего Лот № 1, а также не указан порядок ознакомления с имуществом Должника.

Однако, при попытке лично мне узнать информацию о Лоте № 1, номер телефона, указанный в публикациях организатором торгов – ООО «Ресурс», был отключен.

Также на адрес электронной почты ООО «Ресурс», указанный в публикации был направлен запрос сведений (копия прилагается), однако ответ получен не был.

Таким образом, потенциальный участник торгов не сможет получить информацию об объектах недвижимости ЗАО «ГРОД», выставленного на торги посредством публичного предложения, в том числе об ограничениях (обременениях) на имущество, об отсутствии установленных границ на земельном участке.

2- Также в соответствии со ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» указано, что «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».

Однако к сообщению в ЕФРСБ от 06.03.2017г. не прикреплен **подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке.**

3- Кроме того считаем нарушающим права и законные интересы Должника, кредиторов, а также потенциальных покупателей указанный **срок для подачи задатка – не позднее 23:59 17.03.2017г.,** в то время как прем заявок указан с 06.03.2017г. до **25.03.2017г. или 28.03.2017г.** (неопределенность в дате возникает из содержания сообщений о проведении торгов в ЕФРСБ от 06.03.2017г. и Газете «Коммерсантъ» - 04.03.2017г.)

В соответствии с п. 4.4 Приказа Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495 заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

В абз. 4 п. 6.1.3 названного постановления указано, что при участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком

сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Согласно п. 12. ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Таким образом, потенциальные участники торгов посредством публичного предложения, желающие принять участие **после 17.03.2017г.** (последнего дня для внесения задатка) **до 25.03.2017г. или 28.03.2017г.** (последний день подачи заявки) будут существенно ограничены в своих правах и не будут допущены до участия в них.

Тем более, что согласно текста сообщений в ЕФРСБ и Газете «Коммерсантъ» - «Размер задатка составляет 20% от цены лота **на день подачи заявки**», то есть размер задатка зависит именно от периода проведения торгов и соответственного снижения цены предложения.

То есть потенциальным участникам торгов посредством публичного предложения, желающим принять участие после 17.03.2017г. но до 25.03.2017г. или до 28.03.2017г., необходимо внести задаток по цене предложения, действующей на дату подачи заявки, то есть по цене, не ниже установленной в соответствующем периоде для публичных торгов, но до 17.03.2017г. (так как размер задатка зависит от цены лота на день подачи заявки), а после 17.03.2017г. право на участие в торгах они не имеют, так как на день подачи заявки в период с 17.03.2017г. по 25.03.2017г. или 28.03.2017г. задаток уже вносить нельзя.

4- Кроме того, нарушен срок для снижения цены предложения.

В публикациях в Газете «Коммерсантъ» указано, что цена предложения последовательно снижается в период **14 рабочих дней** на 1 000 000 руб.: в период с 00:00 07.03.2017г. до 00:00 25.03.2017г. каждый рабочий день начальная цена лота снижается на 1 000 000 руб. Однако в указанный период времени по производственному календарю на 2017г. получается только **13 рабочих дней (8 марта – праздничный день и не является рабочим днем).**

5- При этом, в публикации в ЕФРСБ от 06.03.2017г., и в сообщении в Газете «Коммерсантъ» от 04.03.2017г. не указано о наличии ограничений (обременений) на имущество ЗАО «ГРОД», составляющее Лот № 1 и не указаны сведения, позволяющие идентифицировать объекты недвижимости – кадастровые номера объектов недвижимости.

Согласно выписке из ЕГРП от 17.03.2016г. на земельном участке с кадастровым номером 69:14:241201:0242 зарегистрированы два **ограничения (обременения) права:**

- **арест на земельный участок**
- **запрещение сделок с имуществом.**

Вышеуказанная информация также подтверждается Скриншотом с Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, полученной в режиме online, обновленной 03.02.2017г. о земельном участке.

Также, в соответствии со Скриншотом с Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, полученной в режиме online, обновленной 27.02.2017г. на Здание (Нежилое здание, объект незавершенного строительства, состоящего, из водонапорной башни лит. «В», строительные работы выполнены на - 21%, общей площадью - 27,4 кв.м.) также **наложено ограничение в виде ареста.**

Однако, в силу ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился на возможные обременения. То есть добросовестный продавец обязан предупредить покупателя о наличии обременений. Неисполнение этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены либо расторжения договора купли-продажи.

6-Также необходимо учитывать, что при организации торгов, исходя из смысла ст. 110, 129, 130, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), должен быть четко определен предмет торгов.

В соответствии с п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Таковыми характеристиками для земельного участка являются месторасположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие идентифицировать объект.

Однако, по состоянию на 2017 год, согласно данным публичной кадастровой карты, расположенной в сети Интернет по адресу <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, при поиске данного земельного участка сайт указывает следующее: **«Сведения о границах объекта отсутствуют. Местоположение указано ориентировочно».**

Кроме того, как указано в п. 16 кадастровой выписки о земельном участке от 17.03.2016г.: **«Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».**

Данная выписка получена с официального сайта Федеральной кадастровой палаты в разделе «Электронные услуги и сервисы».

В данном случае, когда нет границ земельного участка, невозможно установить его месторасположение. **Фактически, в настоящий момент земельный участок с кадастровым номером 69:14:241201:0242, отсутствует, так как границы его не определены.**

В соответствии со ст. 554 Гражданского кодекса РФ, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствии со ст. 449 Гражданского кодекса 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. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Исходя из этого, существует реальная угроза нарушения ст. 2, п. 1.1: ст. 139 Закона о банкротстве, а именно, ограничение привлечения к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей, что может привести к нарушению прав Должника и его кредиторов на погашение кредиторской задолженности.

Таким образом, из содержания сообщений, опубликованных в ЕФРСБ и в Газете «Коммерсантъ» следует, что потенциальные участники торгов, желающие принять участие в торгах имущества ЗАО «ГРОД» посредством публичного предложения существенно ограничены в своих правах на участие в торгах, так как имеются в официальных источниках публикации, отличные по существенным условиям проведения торгов друг от друга, а также ограничено их право на оплату задатка и подачу заявки на участие в торгах с 17.03.2017г. по 25.03.2017г. или 28.03.2017г.

На основании вышеизложенного прошу:

1. Признать жалобу на действия Организатора торгов ООО «Ресурс» и конкурсного управляющего ЗАО «ГРОД» Асташкина А.Ф. при проведении Торгов обоснованной в части размещения в Сообщении порядка проведения Торгов противоречащего Закону о банкротстве.

2. Признать в действиях Организатора торгов ООО «Ресурс» и конкурсного управляющего ЗАО «ГРОД» Асташкина А.Ф. нарушение части 4 статьи 139 Закона о банкротстве.


3. Приостановить торги посредством публичного предложения по продаже имущества ЗАО «ГРОД» опубликованные в газете «Коммерсантъ» от 04.03.2017г. № 38, а также на сайте газеты «Коммерсантъ» 03.03.2017 № 77032141575.

4. Выдать Организатору торгов ООО «Ресурс» и конкурсному управляющему ЗАО «ГРОД» Асташкину А.Ф. обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений, а именно: приостановить торги посредством публичного предложения по продаже имущества ЗАО «ГРОД», заново опубликовать Сообщение о проведении торгов.

Приложение:

1. Копия публикации в ЕФРСБ от 27.02.2017г. № 1629580;
2. Копия публикации в Газете «Коммерсантъ» от 04.03.2017г.;
3. Копия публикации в ЕФРСБ от 06.03.2017г. № 1647178;
4. Копия публикации от 06.03.2017г. № 1647143;
5. Карточка юридического лица в ЕФРСБ;
6. Копия кадастровой выписки о земельном участке от 17.03.2016г.;
7. Копия выписки из ЕГРП от 17.03.2016г.;
8. Скриншот с публичной кадастровой карты по состоянию на 02.03.2017г.;
9. Скриншот с Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, обновление 27.02.2017г.;
10. Скриншот с Портала услуг Федеральной службы государственной информации, обновление 03.02.2017г.;
11. Распечатка запроса информации об имуществе ЗАО "ГРОД";
12. Копия доверенности представителя.

Представитель по доверенности
Гугняева В.В.


/Бурдейная М.А./