

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



196105, г. Санкт-Петербург, Витебский пр., д. 13, лит. А,
ИНН 7810256726 КПП 781001001 ОГРН 1027804891608

Московское УФАС
Рег. номер 8223
Зарегистрирован: 27.02.2017



**Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве**

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом
4, стр. 1

от ООО «СИК» Эльтек»
адрес: г. Санкт-Петербург, Витебский пр. 13 лит А
телефон: 8 (921) 995-97-88,
адрес электронной почты: ooo.eltek@mail.ru

ЖАЛОБА

**на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении
торгов**

1. **Организатор торгов:** арбитражный управляющий **Максимов Александр Николаевич** (ИНН 33080000543, СНИЛС 01384885163), рег. номер 3051 адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 129090, г. Москва, а/я 50. СРО "СМиАУ", СРО "Союз менеджеров и арбитражных управляющих" - Саморегулируемая организация "Союз менеджеров и арбитражных управляющих", man51@bk.ru, 89157691800

должник Общество с ограниченной ответственностью "Холдинг недвижимости". Санкт-Петербург г, Дудко ул, 3, ,ИНН 7811384590, ОГРН 1077847589445

2. Форма проведения торгов

Открытые торги в форме публичного предложения.

3. Форма представления предложений о цене

Форма представления предложений о цене открытая.

4. Электронные торги по продаже имущества проводятся в электронной форме электронной площадке: ЭТП "Система Электронных Торгов Имуществом" (СЭЛТИМ) (ИНН 7724662650), www.seltim.ru.».

5. Наименование публичного предложения и лота

Здания, сооружения и права аренды на земельные участки принадлежащие ООО "Холдинг недвижимости", в том числе: Склад, общая площадь 1 179,4 кв. м, назначение: нежилое, 1-2-этажный, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1045, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. А; Лабораторно-складской, общая площадь 439,6 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 2, подвал, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1039, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Б, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Склад, общая площадь 148,4 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1038, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. В, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Гараж, общая площадь 205,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1034, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Г, обременения: продажа покупателем здания

городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Лабораторный корпус, общая площадь 173,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 2, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1041, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Д, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Лабораторный корпус, общая площадь 588,6 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1035, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Е, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Склад, общая площадь 438,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, подвал, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1033, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. Ж, обременения: продажа покупателем здания городу в срок не более трех месяцев с момента получения от города соответствующего обращения; Мастерская, общая площадь 139,7 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, подвал, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1040, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. З; Земельный участок, общая площадь 7 655 кв. м, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:21, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. З, обременения: согласно свидетельству; Производственно-административное, общая площадь 2 575,5 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1-2, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1037, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 1, лит. Ж; Производственный корпус, общая площадь 706,3 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1032, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 2, лит. А; Производственный корпус, общая площадь 2086,8 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1030, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 3, лит. Д; Столовая, общая площадь 476,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1-2, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1058, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 4, лит. В; Проходная, общая площадь 56,6 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1029, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 5, лит. И; Лечебно-санитарное, общая площадь 56,5 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1028, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 6, лит. З; Производственное, общая площадь 753,8 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 1, кад. (усл.) номер 78:06:0002205:1061, адрес: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 7, лит. К; Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05183 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:22, площадь 8 842 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 16, лит. А); Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05184 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:20, площадь 7 338 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 3, лит. Д); Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05185 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:13, площадь 1 514 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 7, лит. К); Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05186 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:15, площадь 3 592 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 1, лит. Ж); Права и обязанности по договору аренды земельного участка №01/ЗД-05187 от 15.08.2008 г. (кад. номер земельного участка 78:6:2205:16, площадь 1 277 кв. м, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Шкиперский проток, д. 18, кор. 4, лит. В).

5. Основания жалобы

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-51356/2010 от 24 марта 2011 года ООО «Холдинг недвижимости» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Максимов Александр Николаевич.

11.01.2017 было размещено информационное сообщение № 1528824 о проведении торгов по продаже имущества предприятия должника - ООО «Холдинг недвижимости» в форме публичного предложения, содержащее в себе сведения об организаторе торгов (конкурсном управляющем); о периоде подачи заявок на участие в торгах (с 23.01.2017 12:00); о количестве лотов (один), наименовании и технических качествах (характеристиках) имущества, входящего в его состав; о начальной цене продажи (41 737 350,06.); о величине и периоде снижения цены (Цена публичного предложения на первом дополнительном интервале устанавливается сроком на 7 (семь) календарных дней начиная с 12:00 23.01.2017г. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7 (семь) процентов каждые 7 (семь) календарных дней. Цена на каждом дополнительном интервале задается как цена на предыдущем интервале

минус процент снижения от цены на первом дополнительном интервале. Срок приема заявок на дополнительных интервалах публичного предложения составляет 10 (Десять) недель от даты начала приема заявок.); о размерах, сроках и порядке внесения задатка.

В соответствии с данным предложением победителем признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

Данная информация была доведена до сведения участников торгов также путем ее размещения на сайте в сети Интернет по адресу: www.seltim.ru, а также на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве www.fedresurs.ru.

Размещенное на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве извещение содержало в себе следующую информацию о снижении цены:

Периоды проведения торгов:

| Дата начала приема заявок | Дата окончания приема заявок | Цена на периоде, руб. | Размер задатка, руб. |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 23.01.2017 12:00 | 30.01.2017 12:00 | 41 737 350,06 | 4 173 735,01 |
| 30.01.2017 12:00 | 06.02.2017 12:00 | 38 815 735,56 | 3 881 573,56 |
| 06.02.2017 12:00 | 13.02.2017 12:00 | 35 894 121,06 | 3 589 412,11 |
| 13.02.2017 12:00 | 20.02.2017 12:00 | 32 972 506,56 | 3 297 250,66 |
| 20.02.2017 12:00 | 27.02.2017 12:00 | 30 050 892,06 | 3 005 089,21 |
| 27.02.2017 12:00 | 06.03.2017 12:00 | 27 129 277,56 | 2 712 927,76 |
| 06.03.2017 12:00 | 13.03.2017 12:00 | 24 207 663,06 | 2 420 766,31 |
| 13.03.2017 12:00 | 20.03.2017 12:00 | 21 286 048,56 | 2 128 604,86 |
| 20.03.2017 12:00 | 27.03.2017 12:00 | 18 364 434,06 | 1 836 443,41 |
| 27.03.2017 12:00 | 03.04.2017 12:00 | 15 442 819,56 | 1 544 281,96 |

13 февраля 2017 года ООО «СИК» Эльтек» подало заявку (регистрационный номер 5277) на приобретение имущества должника посредством публичного предложения по цене 36 394 121,06 рублей (цене предложения, соответствующей, согласно указанному извещению о торгах, периоду времени — с 06.02.2017 12:00 по 13.02.2017 12:00, уплатив задаток. В соответствии с порядком о сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Холдинг недвижимости» (с учетом дополнений), утвержденных Протоколом № 12 заседания комитета кредиторов ООО «Холдинг недвижимости» от 27 августа 2015 года и Протоколом № 16 заседания комитета кредиторов ООО «Холдинг недвижимости» от 12 декабря 2016 года, ст. 110 Закона о Банкротстве организатор торгов должен был признать за ООО «СИК» Эльтек» право приобретения имущества должника посредством публичного предложения, в связи с тем, что оно представило в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В нарушении установленного порядка и условий проведения торгов, утвержденных комитетом кредиторов, Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России", заявка претендента (ООО «СИК» ЭЛЬТЕК»), поданная в период действия предложения по цене продажи имущества должника в размере 36 394 121,06 рублей (13.02.2017) на приобретение имущества должника по указанной цене не была рассмотрена по окончании календарного периода снижения

цены, а победитель торгов не был определен в силу установленного положением о проведении торгов условия о подведении торгов.

Между тем, несмотря на поданную заявку потенциального покупателя, в нарушении вышеуказанного порядка организатор торгов 17.02.2017 года отменил торги с ссылкой на Протокол № 10-02/17 заседания комитета кредиторов ООО «Холдинг недвижимости» от 10.02.2017 года (сообщение № 1616223 от 17.02.2017г).

Считаем, неоспоримым и доказанным факт нарушения закона при проведении оспариваемых торгов.

Проведение торгов по реализации имущества должника в ходе процедуры конкурсного производства регламентировано положениями статьи 139 Закона о банкротстве. В соответствии с пунктом 3 которой продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 — 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Порядок продажи имущества должника посредством публичного предложения, является одним из видов открытых торгов на понижение цены, его проведение регламентировано пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

В силу положений пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве при отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Буквальное толкование указанного положения позволяет сделать вывод о том, что в случае отсутствия заявки с предложением цены, не ниже установленной для определенного периода (интервала), происходит снижение этой цены в установленные сроки и на установленную извещением величину.

В соответствии с абзацем пятым пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. При этом с даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Согласно 5.2. Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 при проведении торгов в форме публичного предложения определение участников торгов осуществляется с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом.

Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, указанного в абзаце шестом пункта 6.1.3 настоящего Порядка;

окончания периода проведения торгов.

Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, указанного в абзаце шестом пункта 6.1.3 настоящего Порядка;

окончания периода проведения торгов.

Согласно п. 5.3. в течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока

представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Нормами действующего гражданского законодательства, подлежащими применению к спорным правоотношениям, предусмотрена возможность отказа организатора торгов от проведения торгов в установленные для совершения этих действий сроки. В случае совершения организатором торгов таких действий за пределами установленного срока, законом предусмотрена обязанность организатора торгов возместить участникам торгов понесенный ущерб.

По смыслу статьи 448 ГК РФ отказ от проведения торгов в форме публичного предложения может иметь место только до даты поступления первой заявки, соответствующей условиям проведения торгов, в разумный срок, необходимый торгующей организации для прекращения торгов.

Как усматривается из материалов дела, указанные сроки для отказа от проведения торгов конкурсным управляющим были нарушены.

Таким образом, отмена данных торгов на стадии рассмотрения поступивших заявок не предусмотрена, т.е. незаконна, в связи с чем считаем, что отмена данных торгов конкурсным управляющим противоречит установленным нормам действующего законодательства.

В силу требований статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Считаем, что в действиях конкурсного управляющего (организатора торгов) усматриваются признаки нарушения закона «О защите конкуренции», ст. 448 ГК РФ, в соответствии с вышеизложенным на основании ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Письма ФАС России от 30.06.2016 N РП/44252/16,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия организатора торгов – конкурсного управляющего Максимова Александра Николаевича по отмене торгов в форме публичного предложения по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью "Холдинг недвижимости".

2. Восстановить нарушенные права и законные интересы ООО «СИК» Эльтек» путем признания победителем торгов по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью "Холдинг недвижимости" посредством публичного предложения, с возложением обязанности по заключению договора купли-продажи данного имущества.

Приложения:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации на 1 стр.;
2. Копия Свидетельства о постановке на учет на 1 стр.;
3. Копия Решения о назначении генерального директора на 1 стр.;
4. Копия Приказа о вступлении в должность на 1 стр.;
5. Копия выписки из ЕГРЮЛ.
6. Копия скриншота заявки на участие в торгах;
7. Копия протокола заседания комитета кредиторов – 3 экз.



Генеральный директор
«СИК» Эльтек»

21.02.2017 г.

О.А.Велиев