

В Управление ФАС РФ по городу Москве

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

Заявитель: Садыков Касум Соионович

Представитель заявителя: Адвокатский кабинет К.Н. Семешко

Московское УФАС
Рег. номер 41513117
зарегистрирован 29.08.2017



Заинтересованное лицо 1: Конкурентный управляющий ООО СК «Мосреконструкция» Рожков Ю.В.
109147, г. Москва, а/я 194
ИНН 771812136226;
СНИЛС 003-731-011 85
член ПАУ ЦФО (109316, г. Москва, Остановский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208;
ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418)

Заинтересованное лицо 2 – Организатор торгов: ООО «Центр-Р.И.Д.»
127083, г. Москва, ул. Юннатов, д. 18
ИНН 7713234163 КПП 771301001
ОГРН 1037700249718
тел. 8 (495) 722-59-49
ЦЕНТР-РИД, РФ, centerRID@mail.ru

Заинтересованное лицо 3 – Оператор электронной площадки: ООО «Центр реализации»
119019, г. Москва, Нащокинский переулок, д. 14
ИНН 7704875918, КПП 770401001.
ОГРН 5147746186704
Телефон: + 7 (495) 988-44-67
info@centerr.ru, www.centerr.ru

на действия Конкурсного управляющего ООО СК «Мосреконструкция» Рожкова Ю.В. при организации и проведении открытых торгов в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене по объявлению № 77032281745 (опубликовано в газете «Коммерсантъ» №122 от 08.07.2017, на странице 43 лот № 1, объявление о торгах в ЕФРСБ № 1923658 опубликовано 10.07.2017, дата окончания приема заявок на участие 11.08.2017, организатор торгов: ООО «Центр-Р.И.Д.», 127083, г.Москва, ул. Юшатов, д. 18, ИНН 7713234163, ОГРН 1037700249718, тел. 8 (495) 722-59-49», <http://центр-рид.рф>, centerRID@mail.ru; оператор электронной площадки: ООО «Центр реализации», 119019, г. Москва, Нащокинский переулок, д. 14, ИНН 7704875918, ОГРН 5147746186704, info@centerr.ru, <http://www.bankrupt.centerr.ru>)

Организатором торгов ООО «Центр-Р.И.Д.» 08.07.2017 по поручению конкурсного управляющего ООО СК «Мосреконструкция» Рожкова Ю.В. опубликовано в газете «Коммерсантъ» №122 от 08.07.2017 сообщение о проведении открытых торгов в электронной форме по реализации имущества Должника: Лот № 1 – 4-этажное нежилое здание 2003 года постройки, кадастровый номер 77:04:0004029:1105, общей площадью 9 143,5 кв.м., вид права – собственность, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 59Д, находящееся на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0004022:31, общей площадью 5000 кв.м., категория: Земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование: эксплуатация базы и склада, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В. Право собственности на земельный участок не оформлено. Начальная цена Лота №1 – 127 229 295 рублей (Приложение № 1).

Извещением № 77032328150, опубликованным в газете «Коммерсантъ» №152 от 19.07.2017, Организатор торгов сообщил о результатах открытых торгов в электронной форме, проведенных 14.08.2017, в соответствии с которыми торги по Лоту № 1 признаны несостоявшимися по основаниям, предусмотренным пунктом 17 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В извещении, в частности, указано, что к участию в торгах не допущено ни одной заявки (Приложение № 2).

Заявитель считает вышеуказанные торги недействительными в связи со следующим.

1. Нарушения порядка проведения торгов в рамках дела о банкротстве.

1.1.Конкурсным управляющим не соблюдены сроки организации торгов по продаже имущества Должника.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.11.2015 по делу № А40-38453/2015 ООО СК «Мосреконструкция» (ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803, 109429, г. Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д) признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим назначен Рожков Ю.В. (Приложение № 3).

В силу пункта 2 статьи 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества, привлечь оценщика для оценки имущества должника.

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

В соответствии с пунктом 3.1. Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества в электронной форме (далее – Предложение) после утверждения Предложения конкурсный управляющий в течении 15 (пятнадцати) рабочих дней заключает с организатором торгов договор на организацию и проведение торгов. Организатор торгов приступает к подготовке и проведению торгов.

В силу абзаца 9 пункта 7.1. статьи 110 Закона о банкротстве обжалование отчета об оценке имущества должника, подготовленного в случае, предусмотренном пунктом 5.1 настоящей статьи, не является основанием для приостановления торгов.

Из положений указанной нормы, а также иных положений Закона о банкротстве следует, что никакие действия лиц, участвующих в деле о банкротстве, не могут препятствовать своевременной организации проведения торгов по продаже имущества должника.

Таким образом, Конкурсный управляющий в нарушение пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве и положений Предложения, не заключил договор с Организатором торгов и не организовал своевременное проведение торгов по продаже имущества Должника.

- 1.2. Отчет о рыночной стоимости имущества, выставленного на публичные торги, не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).

Так, Отчет об оценке рыночной стоимости имущества № 0063-ОЦ/2016 проведен 04.07.2016 на дату 10.06.2016.

Предложение утверждено Решением собрания кредиторов Должника от 19.07.2016.

В силу абзаца 2 статьи 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Аналогичные условия, ограничивающие использование рекомендованной величины рыночной стоимости недвижимого имущества для совершения сделок с объектом оценки установлено также пунктом 16 части 1.4. Отчета от 04.07.2016 № 0063-ОЦ/2016.

Более того, в соответствии с пунктом 1.3. Предложения в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в предложение, конкурсный управляющий обязан предоставить собранию (комитету) кредиторов соответствующие предложения относительно таких изменений.

В частности, таким обстоятельством в соответствии с Предложением признается истечение с момента проведения независимой рыночной оценки имущества более 6 (шести) месяцев.

В соответствии с пунктом 2 статьи 139 Закона о банкротстве в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Таким образом, Конкурсным управляющим в нарушение пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве и абзаца 2 статьи 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», пункта 1.6 Предложения, не предложены соответствующие изменения, необходимые для внесения в Предложение.

1.3. Конкурсный управляющий организовал публичные торги по продаже имущества Должника без учета принятого собранием кредиторов от 27.04.2017 решения о проведении повторной оценки имущества должника, выставляемого на торги, и обязанности конкурсного управляющего представить предложение о внесении изменений в Предложение по результатам повторной оценки.

Собранием кредиторов от 27.04.2017 принято решение о проведении повторной оценки и обязанности конкурсного управляющего в соответствии с Законом о банкротстве предоставить собранию кредиторов для утверждения предложение о внесении изменений в Предложение по результатам повторной оценки.

Согласно пункту 2 статьи 139 Закона о банкротстве в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Таким обстоятельством, как уже указывалось в жалобе, признается, истечение с момента проведения независимой рыночной оценки имущества более 6 месяцев.

Решением собрания кредиторов от 27.04.2017 кредитор Садыков К.С. в соответствии с абзацем 5 пункта 5.1. Закона о банкротстве принял на себя обязательство по оплате расходов на проведение повторной оценки имущества Должника.

Однако конкурсный управляющий Должника без учета вышеуказанных обстоятельств поручил ООО «Центр-Р.И.Д.» проведение торгов по продаже имущества Должника на условиях Предложения, утвержденного решением собрания кредиторов от 19.07.2016, с первоначальной продажной ценой, установленной Отчетом от 04.07.2016 № 0063-ОЦ/2016. Организатором торгов 08.07.2017 опубликовано объявление о проведении Торгов.

Кроме того, по условиям Предложения (раздел 9) в случае признания первоначальных торгов, а затем и повторных торгов несостоявшимися, проводятся торги посредством публичного предложения.

В соответствии с пунктом 9.2. Предложения начальная цена продажи имущества должника на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Цена отсечения по лоту устанавливается в размере не ниже 10% от начальной цены, установленной на повторных торгах.

Согласно пункту 9.4. Предложения величина снижения цены на торгах посредством публичного предложения в соответствующий период (на каждом этапе снижения) проведения торгов по истечении первого периода устанавливается в размере 15% (пятнадцать процентов) от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения. Срок, по истечении которого последовательно снижается цена в торгах: каждый 1 (один) рабочий день. Последний период действует 20 (двадцать) рабочих дней.

Соответственно в случае проведения торгов посредством публичного предложения, в течение всего лишь 15 (пятнадцати) рабочих дней возможно резкое снижение цены имущества должника до размера 10% от первоначальной цены имущества, установленной на повторных торгах, то есть до 11 767 781,34 рублей.

В силу абзаца 7 пункта 1 статьи 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Учитывая то обстоятельство, что в соответствии с реестром кредиторов Должника обязательства Должника перед кредиторами составляют свыше 500 (пятисот) миллионов рублей, продажа имущества должника по цене, установленной Отчетом от 04.07.2016 № 0063-ОЦ/2016, которая не отвечает в момент проведения торгов требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», крайне негативно скажется на имущественных интересах всех кредиторов Должника.

Более того, в обоснование своего требования о необходимости проведения повторной оценки имущества, отвечающей требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки, конкурсным кредитором до принятия решений на собраниях кредиторов от 27.04.2017 самостоятельно проведена повторная оценка имущества должника (Приложение №5).

Таким образом, в нарушение норм Закона о банкротстве и ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» конкурсным управляющим Должника поручено ООО «Центр-Р.И.Д.» проведение Торгов на основании отчета об оценке, не соответствующего требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», без учета решения, принятого собранием кредиторов от 27.04.2017.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

прошу:

1. признать жалобу обоснованной;
2. признать недействительными торги в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене по продаже имущества ООО СК «Мосреконструкция» по Лоту № 1 – 4-этажное нежилое здание 2003 года постройки, кадастровый номер

77:04:0004029:1105, общей площадью 9 143,5 кв.м., вид права - собственность, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 59Д, находящееся на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0004022:31, общей площадью 5000 кв.м., категория: Земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование: эксплуатация базы и склада, имеющих адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В.

3. обязать организатора торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения аукциона;
4. обязать организатора торгов опубликовать в газете «Коммерсантъ» информацию об отмене вышеуказанных протоколов и о признании торгов недействительными;
5. обязать организатора торгов разместить информацию об отмене вышеуказанных протоколов и о признании торгов недействительными на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве в сети интернет.

Представитель Садыкова Касума Союновича по доверенности



Гаспарян Г.С.

24.08.2017

Приложение:

1. копия извещения от 08.07.2017 на 1 листе;
2. копия извещения от 19.08.2017 на 1 листе;
3. копия Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества в электронной форме на 7 листах;
4. копия Отчета об оценке от 04.07.2016 № 0063-ОЦ/2016 на 44 листах;
5. копия Отчета об оценке от 08.02.2017 №02/17-05 на 51 листе;
6. копия реестра кредиторов должника на 25 листах;
7. копия Определения Арбитражного суда г. Москвы от 12.08.2016 на 2 листах;
8. копия доверенности представителя на 2 листах.