

**Управление ФАС России по городу Москве**  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Московское УФАС  
Рег номер 4234817  
зарегистрирован 04.09.2017



**Заявитель:** ООО «ТД «Ультра»  
*ОГРН:* 1127747030905; *ИНН:* 7723850700  
*Адрес:* 109388, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 38, кв. 59  
*Mail:* steklorez1980@yandex.ru

**Организатор торгов:** ООО «Социнвестпроект»  
*ОГРН:* 1057746635979; *ИНН:* 7728544344  
*Адрес:* 111250, г. Москва, ул. Лефортовский Вал, д.16А  
*Mail:* sostinvestproekt@gmail.com

**Конкурсный управляющий:** Большакова Ирина  
Александровна  
*ИНН:* 332702051705; *СНИЛС:* 017-231-181-07; *Рег. №* 6415  
*Адрес:* 600006, г. Владимир, а/я 15

**Электронная торговая площадка:** ЗАО «Вэллстон»  
*ОГРН:* 1087746627253; *ИНН:* 7708671190  
*Адрес:* 107045, г. Москва, ул. Сретенка, д. 12  
*Интернет ресурс:* <http://www.electro-torgi.ru/>  
*Mail:* info@electro-torgi.ru

**Заказчик (Залоговый кредитор):** АО «Альфа Банк»  
*ОГРН:* 1027700067328; *ИНН:* 7728168971  
*Адрес:* 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27  
*Mail:* mail@alfabank.ru

## **ЖАЛОБА**

### **на действия организатора торгов**

В соответствии с *п. 1 ч. 1 ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»* (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с *п. 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016*, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

В производстве Арбитражного суда г. Москвы находится дело № А40-178034/2015-123(101)-192Б о банкротстве ООО «ЛогистикИнвест» (ОГРН: 1087746007458; ИНН: 7722635926) (далее также – Должник).

Решением Суда от «08» сентября 2016 года ООО «ЛогистикИнвест» признано несостоятельным (банкротом), в отношении Должника открыто конкурсное производство.

Определением Суда от «02» февраля 2017 года конкурсным управляющим утверждена Большакова Ирина Александровна.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «ЛогистикИнвест» на «12» сентября 2017 года назначены открытые торги по реализации имущества ООО «ЛогистикИнвест», находящегося в залоге у АО «Альфа-Банк».

Согласно положению о порядке проведению торгов в отношении имущества ООО «ЛогистикИнвест», лицами, ответственными непосредственную организацию и проведение торгов являются:

- ООО «Социнвестпроект» - организатор торгов.
- ЗАО «Вэллстон» - оператор электронной торговой площадки.

Однако со стороны ООО «Социнвестпроект» допущены существенные нарушения порядка организации и проведения, препятствующие допуску заинтересованных лиц к участию в торгах, путем неправомерного возложения на них дополнительного имущественного бремени, а именно.

**1. ООО «Социнвестпроект» выставляет на торги имущество, по своему составу и стоимости не соответствующее положению о порядке и условиях проведения торгов.**

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 138 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Из сведений, размещенных в ЕФРСБ (сообщение № 1696073, опубликованное «28» марта 2017 года и сообщение № 1789928 от «11» мая 2017 года), а также объявлении № 77032314290, размещенном в газете «Коммерсантъ» «05» августа 2017 года усматривается, следующее:

А) На торги выставлено имущество (как недвижимое, так и движимое), входящее в состав лота № 1: единый имущественный комплекс в виде торгово-развлекательного центра, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8.

Б) Начальная продажная стоимость имущества – 465 410 417 руб. 60 коп.

В) Размер подлежащего уплате задатка при подаче заявки на участие в торгах – 20% (93 082 083 руб. 52 коп.)

В силу п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, организатор торгов, в числе прочего, выполняет следующие функции: публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов; принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; определяет участников торгов; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о

цене предприятия; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов – то есть непосредственно осуществляет деятельность по организации и проведению торгов.

При этом, как следует из ст.ст. 110, 138 Закона о банкротстве, организатор торгов, обязан осуществлять организацию и проведение торгов в четком соответствии с требованиями положения, утверждённого залоговым кредитором/судом.

Однако, как усматривается из объявления № 77032314290, размещенном в газете «Коммерсантъ» «05» августа 2017 года о проведении торгов и извещении о торгах аукцион № 0000175, размещенных на сайте электронной торговой площадки ELECTRO-TORGLRU, на торги выставлено не все имущество, указанное в Положении о порядке и условиях реализации.

Так, применительно к инженерному оборудованию, а также иному движимому имуществу, на торги выставлена доля в праве общей долевой собственности, равная 50,9677%.

Таким образом, общий состав имущества, выставленный ООО «Социнвестпроект» на торги не соответствует положению о публикации, размещенном в общем доступе и содержащем состав имущества, которое должно быть реализовано, что нарушает требования ст.ст. 110, 138 Закона о банкротстве.

**2. Размер задатка, подлежащий уплате при подаче заявки для допуска к участию в торгах завышен организатором торгов, что препятствует допуску участников.**

Как усматривается из положений ст. 110 Закона о банкротстве, оплата установленного размера задатка является обязательным условием для допуска заинтересованного лица к участию в торгах.

Так, согласно п. 12 ст. 110 Закона о банкротстве, решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

В соответствии с п. 9 Положения о порядке проведения торгов, задаток установлен в размере 20% от начальной продажной стоимости (93 082 083 руб. 52 коп.).

Из материалов дела, а также размещенном в ЕФРСБ отчете об оценке имущества ООО «ЛогистикИнвест», выставленного на торги усматривается, начальная продажная стоимость имущества в размере 465 410 417 руб. 60 коп. устанавливалась исходя из оценки 100% доли в составе права собственности на имущество, входящее в состав единого имущественного комплекса, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Белинского, д. 8.

Однако по 32 (Тридцати двум) позициям, общей стоимостью в составе лота – 108 446 530 руб. 62 коп., на торги выставлено лишь 50,9677% доли в праве собственности, в то самое время, как их оценка, как указано выше, осуществлялась исходя из 100% долей в составе права собственности.

В действительности, начальная продажная стоимость 32 (Тридцати двух) объектов в составе единого лота, должна составлять, примерно, 55 272 702 руб. 39 коп., что снижает размер начальной продажной стоимости, соответственно, до 412 236 589 руб. 37 коп.

При таких обстоятельствах, несоответствие в сторону уменьшения состава имущества, подлежащего выставлению на торги и фактически выставленного на торги,

должно влечь соответствующего уменьшения начальной продажной стоимости для целей расчет размера задатка, подлежащего уплате при подаче заявки.

В действительности, на торги не выставляется имущество, стоимость которого равна 465 410 417 руб. 60 коп. и состав которого указан в Положении о торгах: имущества значительно меньше.

Однако размер задатка (20%) исчисляется исходя из того, что на торги выставляется 100% права собственности в составе имущественного комплекса.

Таким образом, размер исчисляемого и подлежащего уплате задатка **несоразмерен** стоимости имущества, фактически выставленного на торги.

В соответствии с *абз. 9 п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве*, размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

В нарушение данных требований, действия ООО «Социнвестпроект» как организатора торгов привели к тому, что фактически подлежащий уплате задаток составляет 22,59% стоимости имущества, фактически выставленного на торги (93 082 083 руб. 52 коп. при рыночной стоимости фактически выставленного имущества - 412 236 589 руб. 37 коп.).

Данные действия являются пезакошными и налагают на участников торгов и желающих принять в них участие дополнительные имущественные обременения, являющиеся, по сути, необоснованными препятствиями, искусственно ограничивающими количество потенциальных участников торгов.

Так, ООО «ТД «Ультра» являясь потенциальным покупателем имеет право рассчитывать на уплату задатка исходя из требований *ст. 110 Закона о банкротстве* с учетом реального состава и стоимости имущества ООО «ЛогистикИнвест» выставленного на торги.

Нарушение данных условий является недопустимым, что также подтверждается судебной практикой (см. например: *Определение Верховного Суда РФ от 27.05.2016 N 305-ЭС16-3457 по делу N А40-117109/2010; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.03.2017 N Ф05-10454/2014 по делу N А40-167126/2013 и др.*)

Таким образом, на основании вышесказанного, руководствуясь ст.ст. 18, 45, Конституции РФ, ст. 11, 12, 448 ГК РФ, ст.ст. 110, 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. ст.ст. 18.1, 23 ФЗ «О защите конкуренции»

## ПРОШУ

1. Признать незаконными действия (бездействия) организатора торгов ООО «Социнвестпроект», допущенные при организации и проведении торгов залогового имущества ООО «ЛогистикИнвест» (ОГРН: 1087746007458; ИНН: 7722635926).

2. Выдать организатору торгов ООО «Социнвестпроект» обязательное для исполнения предписание об отмене торгов, назначенных на «12» сентября 2017 года (аукцион № 0000175; объявление № 77032314290, размещено в газете «КоммерсантЪ» «05» августа 2017 года).

3. Выдать организатору торгов ООО «Социнвестпроект» и конкурсному управляющему ООО «ЛогистикИнвест» Большаковой Ирине Александровне, обязательное для исполнения предписание о внесении изменений в документацию о торгах.

4. Выдать организатору торгов ООО «Социнвестпроект» и конкурсному управляющему ООО «ЛогистикИнвест» Большаковой Ирине Александровне, обязательное для исполнения предписание о повторном проведении торгов в отношении имущества ООО «ЛогистикИнвест», находящегося в залоге у АО «Альфа-Банк» с учетом требований ст.ст. 110, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Приостановить проведение торгов, назначенных на «12» сентября 2017 года (аукцион № 0000175; объявление № 77032314290, размещено в газете «КоммерсантЪ» «05» августа 2017 года) до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

6. Направить уведомление о поступлении настоящей жалобы в адрес организатора торгов, конкурсного управляющего, оператора электронной торговой площадки.

**Номер сообщения о торгах в ЕФРСБ: 1738931 от «07» августа 2017 года. (<http://bankrot.fedresurs.ru>)**

**Объявление о торгах в печатных изданиях: объявление № 77032314290, размещено в газете «КоммерсантЪ» «05» августа 2017 года (<http://bankruptcy.kommersant.ru>)**

**Извещение о торгах на сайте ЭТП: <http://bankrupt.electro-torgi.ru/public/auctions/view/265/>**

***Приложения:***

1. Копия Решения АС г. Москвы от 08.09.2016 г. по делу № А40-178034/2015-123(101)-192Б
2. Копия Объявления № 77032314290, размещенного в газете «КоммерсантЪ» 05.08.2017 года.
3. Копия Сообщения № 1738931, опубликованном в ЕФРСБ 07.08.2017 года.
4. Копия Сообщения № 1696073, опубликованного в ЕФРСБ 28.03.2017 г.
5. Копия Порядка и условий продажи предмета залога.
6. Копия сообщения № 1789928 от 11.05.2017 г.
7. Копия Отчета об оценке № 455-17 от 20.03.2017 г.
8. Сведения об аукционе № 0000175, размещенным на официальном сайте ЭТП ELECTRO-TORGI.RU.
9. Распечатанная с официального сайта ФНС России выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Социнвестпроект».
10. Распечатанная с официального сайта ФНС России выписка из ЕГРЮЛ в отношении АО «Альфа-Банк».
11. Распечатанная с официального сайта ФНС России выписка из ЕГРЮЛ в отношении ЗАО «ВЭЛЛСТОН»
12. Распечатанная с официального сайта ФНС России выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «ЛогистикИнвест»
13. Копия Определения АС г. Москвы от 02.02.2017 г. по делу № А40-178034/2015-123(101)-192Б.
14. Копия Сообщения № 1604293 опубликованного в ЕФРСБ 14.02.2017 г.
15. Копия Свидетельства о регистрации ООО «ТД «Ультра»
16. Копия свидетельства о постановке ООО «ТД «Ультра» на налоговый учет.
17. Копия Устава ООО «ТД «Ультра».
18. Копия доверенности представителя.

«22» августа 2017 года.  
Генеральный директор  
ООО «ТД «Ультра»



Долженко И.Ю.