

109004, Россия, г. Москва, ул. Добровольческая, д. 20, стр. 2
Тел.: 8(800)555-43-24, +7(495)276-11-01, факс: +7(495)911-09-78
www.nsbank.ru

№ 02/137 от 02.11.2017
На № _____ от _____

Заявитель жалобы (участник торгов)
Акционерное общество «НС Банк» (АО «НС Банк»)
ИНН 7744001024
109004, Москва, ул. Добровольческая, д.20, стр.2
8(495) 2761101, post@nsbank.ru

Организатор торгов (лицо, чьи действия обжалуются)
Общество с ограниченной ответственностью «СЕРЕНИТИ»
ИНН 9705092769
115035, г. Москва, переулок Климентовский, д.10,
Стр.3, каб.19, e-mail: torgisirenti@gmail.com
+7-926-281-18-15

Заказчик торгов
Конкурсный управляющий должника
ООО «Административный сервис»
ИНН 7709352566
Камынин Андрей Эдуардович
410052, г.Саратов, а/я 503, тел.89873002909,
PAUCFO64@yandex.ru

Оператор электронной площадки
ООО "Балтийская электронная площадка"
ИНН 7810596232, <http://www.bepspb.ru>

Заинтересованное лицо (залогодержатель)
Акционерный коммерческий банк
«Инвестиционный торговый банк» (ПАО)
ИНН 7717002773
115054, Москва, ул.Дубининская, д.45

Московское УФАС
Рег. номер 54219/17
зарегистрирован 08.11.2017



**Жалоба на действия организатора торгов
при организации и проведении торгов
(в порядке ст.18.1 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции»)**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.06.2017 по делу № А40-233621/2016 ликвидируемый должник ООО «Административный сервис» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введено конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» Камынин Андрей Эдуардович.

14.10.2017 на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>) опубликовано сообщение № 2155996 о проведении 21.11.2017 в 12.00 повторных открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества должника ООО «Административный сервис», находящегося в залоге у Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (ПАО). Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке (место проведения торгов): <http://www.bepspb.ru>, оператор электронной площадки: ООО

"БАЛТИЙСКАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ ПЛОЩАДКА" (ОГРН 1107847236023, ИНН 7810596232).

Имущество продается единым лотом № 1:

- Помещения, назначение: нежилое, площадью 1374,8 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д.36, кадастровый номер: 77:01:0001028:2486, Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 5, Антресоль № 5.

Начальная стоимость лота №1 составляет 182 559 661,20 (Сто восемьдесят два миллиона пятьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят один) рубль 20 копеек.

АО «НС Банк» является конкурсным кредитором на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 20.06.2017 по делу № А40-233621/16, его требования в сумме 638.514.316,33 руб. долга и 3.396.257,44 руб. неустойки включены в реестр требований кредиторов.

03.11.2017 АО «НС Банк» подал заявку на участие в торгах, назначенных на 21.11.2017, номер аукциона 0007041. 03.11.2017 на счет организатора торгов ООО «СЕРЕНИТИ» в качестве задатка для обеспечения участия в торгах по имуществу ООО «Административный сервис» было перечислено 18 259 966,12 руб. (10% от начальной цены имущества (лота)).

АО «НС Банк» полагает, что при размещении информации о проведении торгов в сообщении была указана не соответствующая действительности информация, в лот № 1 вошло имущество, которое не может быть предметом торгов по следующим основаниям.

Проведя детальный анализ публикации конкурсного управляющего от 14.10.2017 на сайте ЕФРСБ, в т.ч. проанализировав состав и структуру лота, было выявлено, что в составе объекта недвижимости с единым кадастровым номером: 77:01:0001028:2486, представленного в составе единого лота, имеются помещения, квалифицируемые в соответствии с п. 2 Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. N 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников на общее имущество здания» (далее – Пленум №64) как места общего пользования, а именно помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Следовательно, изначально было неверно произведено кадастрирование недвижимого имущества, ставшего впоследствии Предметом Лота №1.

При этом п. 1 Пленума N 64 устанавливает, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. ст. 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его государственной регистрации, а размер доли в праве общей собственности на общее имущество определяется пропорционально площади находящихся в собственности помещений.

Таким образом, неправильное кадастрирование объектов недвижимости и включение в единый кадастровый номер помещений общего назначения привело к тому, что в состав Лота № 1

с единым кадастровым номером 77:01:0001028:2485 было включено общее имущество здания, правом общей долевой собственности на которое обладают все собственники помещений, расположенных в том здании, в котором находится имущество общего пользования.

Само по себе неправильное кадастрирование объектов недвижимости и включение общего имущества в лот №1 привело к непропорциональному уменьшению общего имущества здания и, следовательно, к непропорциональному изменению размера доли собственников в праве общей долевой собственности на общее имущество здания. В результате указанных действий были нарушены права всех собственников помещений, расположенных в том же здании. При этом п. 5 Пленума №64 устанавливает, что изменение размера доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество здания не допускается даже по соглашению всех либо отдельных собственников помещений.

Таким образом при размещении информации о проведении повторных торгов были нарушены права участников аукциона на полную и достоверную информацию о продаваемом имуществе, сведения об имуществе, принадлежащем ООО «Административный сервис» не соответствуют действительности, т.к. часть имущества, выставляемого на торги, является общедолевой собственностью других собственников помещений, находящихся в здании по адресу: ул.Земляной Вал, д.36.

В частности,

собственником помещений, расположенных на этаже 4, помещение VI - комнаты с 1 по 23; помещение б/н - комната А1, кадастровый номер 77:01:0001029:3928 в здании по адресу ул.Земляной Вал, д.36, является Российская Федерация, что подтверждается записью о регистрации права № 77-77-12/006/2011-030 от 14.02.2011 (находится в оперативном управлении ГУ - Московское областное региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации, ИНН: 7710030362, запись о регистрации права № 77-77/012-77/012/011/2016-1979/1 от 25.11.2016;

собственником помещений, расположенных на: этаж 1, помещение VII - комнаты с 2 по 4; этаж 2, помещение VII - комнаты с 1 по 9 (кадастровый номер 77:01:0001029:3921) является Общество с ограниченной ответственностью "Геролант", ИНН: 7704246162, что подтверждается записью о регистрации права № 77-77-11/003/2006-601 от 06.03.2006;

собственником помещений, расположенных на: этаж 3, помещение V - комнаты с 1 по 3, 5, 18 (кадастровый номер 77:01:0001029:3927) является Московское Областное Объединение Организаций Профсоюзов, ИНН: 7710042632, что подтверждается записью о регистрации права № 77-77-15/014/2009-665 от 16.10.2009;

собственником помещений: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 3; этаж техн., помещение I - комнаты I(1), I(2), I(3), I(4), I(5), I(6), А1; этаж 1, помещение I - комнаты а1, а2; помещение VIII - комнаты с 1 по 9; этаж 3, помещение I - комната А1; этаж 5, помещение I - комната А1; помещение VI - комнаты с 1 по 19; этаж 6, помещение I - комнаты А1, с 1 по 16; этаж 7, помещение I - комнаты А1, с 1 по 11; этаж 8, помещение I - комнаты А1, с 1 по 14 (кадастровый номер 77:01:0001029:3925) является Российская Федерация, что подтверждается записью о регистрации права № 77-77/012-77/012/035/2015-33/2 от 20.01.2016 (находится в оперативном управлении Главное управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Московской области, ИНН: 7703037039, запись о регистрации права № 77-77/012-77/012/004/2016-1694/1 от 13.04.2016);

собственником помещений на: Этаж № 2, Этаж № 4 (кадастровый номер 77:01:0001029:3923), является Общество с ограниченной ответственностью "Импекс Групп", ИНН: 7710534070, что подтверждается записью о регистрации права № 77-77-11/052/2006-644 от 03.08.2006; также имеются другие собственники.

Таким образом, формирование лота с включением в него площадей общего назначения, являющихся общей долевой собственностью всех собственников помещений в здании, повлекло за собой непропорциональное увеличение площади выставленного на торги помещения, а, следовательно и его стоимости. Площадь помещений, выставленных на торги без учета площадей общего назначения составляет 953,10 кв.м. (Общая площадь помещения 1374,8 кв.м, места общего пользования – 421,7 кв.м.) Увеличение стоимости помещения за счет включения в него площадей, являющихся общей долевой собственностью, может привести к сокращению числа потенциальных участников торгов. Следует отметить, что меньшая по количеству квадратных метров площадь помещений (после исключения площадей общего назначения), будет оценена в меньшую стоимость, что может повлечь увеличение количества потенциальных покупателей, и, следовательно, соблюдения норм действующего законодательства о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Признать обоснованной жалобу Акционерного общества «НС Банк» на действия организатора торгов - Общества с ограниченной ответственностью «СЕРЕНИТИ», назначенных на 21.11.2017 на электронной площадке «Балтийская электронная площадка», выразившиеся в нарушении права участников аукциона на полную и достоверную информацию о продаваемом имуществе.

2. Отменить торги, назначенные на 21.11.2017 по продаже имущества должника ООО «Административный сервис», находящегося в залоге у Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (ПАО), а именно: Помещения, назначение: нежилое, площадью 1374,8 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д.36, кадастровый номер: 77:01:0001028:2486, Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 5, Антресоль № 5.

3. Запретить заключение договора купли-продажи имущества должника ООО «Административный сервис» до внесения изменений в документы на Предмет торгов, исключив из площади помещений, выставленных на торги, площадь помещений общего назначения, являющихся общей долевой собственностью.

Приложение:

1. доверенность представителя на 1 л.;
2. распечатка из ЕГРЮЛ на официальном сайте ФНС России в отношении АО «НС Банк» на 13 л.;
3. распечатка из ЕГРЮЛ на официальном сайте ФНС России в отношении ООО «СЕРЕНИТИ» на 4 л.;
4. распечатка с сайта ЕФРСБ (<http://bankrot.fedresurs.ru>) сообщения № 2155996 о проведении торгов на 2 л.;

5. Информация об аукционе № 0007041 (распечатка с сайта ООО "Балтийская электронная площадка" <http://www.bepsb.ru>).
5. определение Арбитражного суда города Москвы от 20.06.2017 по делу № А40-233621/16 на 1 л.;
6. копия заявки на участие в торгах на 1 л.;
7. копия договора о задатке на 1 л.;
8. копия Платежного поручения № 40231 о перечислении денежных средств в качестве задатка на 1 л.;
9. поэтажные планы помещений на 5 л.;
10. копии Экспликации на 9 л.;
11. Копия выписки из ФГИС ЕГРН помещение кадастровый номер 77:01:0001028:2486 на 3 л.;
12. Копия выписки из ФГИС ЕГРН помещение кадастровый номер 77:01:0001029:3928 на 4 л.;
13. Копия выписки из ФГИС ЕГРН помещение кадастровый номер 77:01:0001029:3921 на 4 л.;
14. Копия выписки из ФГИС ЕГРН помещение кадастровый номер 77:01:0001029:3927 на 4 л.;
15. Копия выписки из ФГИС ЕГРН помещение кадастровый номер 77:01:0001029:3925 на 4 л.;
16. Копия выписки из ФГИС ЕГРН помещение кадастровый номер 77:01:0001029:3923 на 4 л.

Представитель АО «НС Банк»
по доверенности



Н.В.Шергилова