

Управление Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «МосГорПраво»
115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 10, стр. 2, этаж 8, пом. IX, часть комнаты 2, email:
info@mgplaw.ru

Оператор площадки: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕНДЕР
ГАРАНТ»

Электронный адрес: www.tendergarant.com

Должник: Общество с ограниченной ответственностью «АКВАМАРКЕТ»
650051, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Камышинская, 2А)

Конкурсный управляющий Плотницкий Д. И.
199155, г. Санкт-Петербург, а/я 186),
член Союза «СО АУ СЗ» (191060, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 1/3, подъезд 6

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ТОНАР»
Место нахождения: 650051, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Камышинская, 2А-30
Почтовый адрес: 650051, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Камышинская, 2А-30
Тел.: 89234896743

Адрес электронной почты: yulya.belkova35@mail.ru

«27» октября 2017 года

ЖАЛОБА

на действия организатора аукци
(при помещении объявления о проведении пс

Московское УФАС
Рег. номер 57105/17
зарегистрирован 21.11.2017



В сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации Единого федерального реестра сведений о банкротстве организатором аукциона (повторные торги) - ООО «МосГорПраво» было размещено объявление о проведении торгов от 15.06.17 г. (№ сообщения 1871222) единым лотом, состоящим из 17 (семнадцати) объектов недвижимости.

Адрес размещения объявления Единого федерального реестра сведений о банкротстве:

<http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=066DAB0EA638910928C41E022A08620A>

Указание на обжалуемые действия организатора торгов, доводы жалобы:

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 22.12.2015 г. по делу № А27-395/2015 ООО «Акватория» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Залоговым кредитором утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи указанного выше залогового недвижимого имущества единым лотом.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 18.07.2011 № 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.

Таким образом, контроль торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, делегирован антимонопольным органам. Полномочия антимонопольного органа предусмотрены статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, согласно которым антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2014 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация недвижимого 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 органам.

Согласно части 8 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов 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.

Согласно части 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном частями 3 - 19 статьи 110 и частью 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона. Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, помимо прочего, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием и размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток.

Таким образом, Организатор торгов обязан указать в сообщении о проведении Аукциона состав, характеристики и описание имущества должника, выставяемого на Аукцион на основании сведений, представленных комитетом кредиторов, а также порядок внесения задатка и его размер.

Сообщение о проведении открытых торгов от 15.06.2017 г. (№ сообщения 1871222) единым лотом, состоящим из 17 (семнадцати) объектов недвижимости содержит сведения о продаже в составе лота нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Мыски, ул. Советская, 17, площадью 611 кв. м, кадастровый номер 42:29:0101001:2518, что вводит потенциальных участников торгов в заблуждение относительно сведений о продаваемом объекте недвижимости, поскольку согласно указанным выше документам объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Мыски, ул. Советская, 17, площадью 611 кв. м, кадастровый номер 42:29:0101001:2518 является зданием.

2) С материалами жалобы представлены следующие документы, подтверждающие, что искомый объект недвижимости является зданием:

Во-первых, ООО «АКВАМАРКЕТ» приобрело здание (типографии) площадью 474,8 кв. м на основании проведенного 1 ноября 2011 г. аукциона по продаже недвижимого имущества (протокол об итогах аукциона по продаже недвижимого имущества № 107 от 01.11.2011 г., договор купли-продажи объекта недвижимости № 38-11-А/11 от 01.11.2011 г., свидетельство о государственной регистрации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области от 28.11.2011 г.). Из всех указанных документов следует, что предметом приобретения являлся объект недвижимости - здание (типография).

Во-вторых, на основании разрешения Администрации Мысковского городского округа № RU42309000-08 с соблюдением статьи 51 Градостроительного кодекса РФ было получено разрешение на реконструкцию указанного здания и в результате ввода объекта в эксплуатацию после проведенной реконструкции 03.12.2012 г. был введен в эксплуатацию объект производственного назначения – двухэтажное здание общей площадью 611 кв. м, торговой площадью 367,2 кв. м., о чем свидетельствуют Акт разрешения ввода объекта в эксплуатацию № RU42309000-14, кадастровый паспорт от 22.02.2013 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11 марта 2013 года сделана запись регистрации № 42-42-17/008/2013-304 подтверждением этого факта выпиской из Единого государственного реестра недвижимого имущества.

Указание в объявлении о проведении повторных торгов от 15.06.2017 г., где в составе лота указывается на семнадцать объектов недвижимости, в т.ч. на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Мыски, ул. Советская, 17, площадью 611 кв. м, кадастровый номер 42:29:0101001:2518, вводит потенциальных участников торгов в заблуждение относительно сведений о продаваемом объекте недвижимости по указанному адресу, поскольку согласно указанным выше документам объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Мыски, ул. Советская, 17, площадью 611 кв. м, кадастровый номер 42:29:0101001:2518, является отдельно стоящим зданием бывшей типографии, подвергнутым реконструкции и являющимся в настоящий момент объектом недвижимости с назначением названия нежилое здание.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении со стороны организатора аукциона требований законодательства о несостоятельности (банкротстве) при помещении объявления о проведении торгов в форме аукциона с датой публикации от 15.06.2017 г. (№ сообщения 1871222).

В силу части 1 статьи 1 Закона о банкротстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ настоящий Федеральный закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

Учитывая вышесказанное, требования норм Закона о банкротстве должны применяться с учётом требований Гражданского кодекса РФ (пункт 1 статьи 1 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации **к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть **объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.**

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К **недвижимым вещам** относятся жилые и **нежилые помещения**, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно подпунктам 9 и 10 пункта 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) в кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

9) назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание;

10) назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение.

Таким образом Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" производится четкое разделение объектов недвижимости по признаку относимости к **ЗДАНИЯМ** или к **НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ**.

В соответствии с правовой позицией Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54, изложенной в п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ № 54, в соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца на момент заключения договора, так и на товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иной не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Согласно части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, помимо прочего, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием и размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток.

В соответствии с частью 3 статьи 111 Закона о банкротстве недвижимое имущество подлежит продаже на торгах, проводимых в электронной форме.

Требования к сообщению о торгах установлены частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве., в т.ч. о том, что Организатор торгов обязан указать в сообщении о проведении Аукциона состав, характеристики и описание имущества должника, выставляемого на Аукцион на основании сведений, представленных комитетом кредиторов, а также порядок внесения задатка и его размер.

Таким образом, Организатор торгов обязан указать в сообщении о проведении Торгов состав, характеристики и описание имущества должника, выставляемого на Торги.

Указав в сообщении о проведении Торгов сведения о том, что в составе продаваемого имущества имеется нежилое помещение, расположенной по адресу: г. Мыски, ул. Советская, 17, а не здание бывшей типографии, подвергшееся реконструкции в 2013 г., Организатор торгов нарушил требования части 10 статьи 110 Закона о банкротстве. 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, в связи с чем антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов и порядок заключения договоров. Т.е. данная ситуация о ненадлежащем размещении правовая информация в объявлении является безусловным приоритетом для проведения контрольного мероприятия антимонопольным органом и выводов о том, что организатором аукциона допущены соответствующие нарушения.

3) Согласно требованиям части 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;

требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

начальная цена продажи предприятия;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, **номер контактного телефона** (часть 10 статьи 110 Закона о банкротстве)

Указанный порядок организатором аукциона также нарушен в части полноты сведений об организаторе торгов, в объявлении о проведении повторных торгов отсутствуют сведения о номере контактного телефона организатора торгов.

Частью 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве целью конкурсного производства является соразмерное удовлетворение требований кредиторов.

Вместе с тем, учитывая то обстоятельство, что Организатором торгов не осуществлено надлежащее опубликование сведений о предмете торгов, то данные действия не соответствуют целям и задачам конкурсного производства, а также свидетельствуют о не обеспечении привлечения к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Заявитель жалобы полагает нашедшим свое подтверждение в действиях Организатора торгов нарушения части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Кроме того, из протокола о результатах подведения итогов Торгов следует, что оспариваемые торги не состоялись из-за отсутствия заявок, что дополнительно подтверждает довод жалобы о том, что потенциальные участники торгов не смогла принять участие в них в т.ч. из-за недостаточно объективной информации о составе имущества, выставленного на торги.

Согласно части 2 статьи 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.

Настоящее обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов организатором торгов. По указанной причине обжалование в Московский городской УФАС России возможно также нами как иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого ущемлены и нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. Наши права как конкурсного кредитора существенно ущемлены, поскольку нарушения при размещении информации (опубликовании объявления) о проведении настоящих торгов приводят к сужению круга покупателей, соответственно к уменьшению соответствующих возможностей нашей организации в получении за счет конкурсной массы возмещения суммы обязательств ООО «АКВАМАРКЕТ».

В результате проведения повторных торгов они были признаны несостоявшимися, поскольку на участие в торгах не было подано ни одной заявки. Согласно требованиям части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается **в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.**

Результаты торгов опубликованы на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" 04.08.2017 г., и на момент направления антимонопольный орган настоящей жалобы, трехмесячный срок не может считаться просроченным.

На основании статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, части 10 статьи 110 Закона о банкротстве, постановления Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13

П Р О Ш У:

Признать жалобу обоснованной, признать организатора повторных торгов – ООО «МосГорПраво» нарушившим требования части 10 статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), выдать обязательное для исполнения предписание об отмене результатов повторных торгов и о проведении торгов повторно с соблюдением действующего законодательства.

Приложение:

1. Определение Арбитражного суда Кемеровской области о включении требований кредитора в реестр от 01.06.2015 года.
2. Протокол об итогах аукциона по продаже недвижимого имущества № 107 от 01.11.2011 г.
3. Договор купли-продажи объекта недвижимости № 38-11-А/11 от 01.11.2011 г.
4. Свидетельство о государственной регистрации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области от 28.11.2011 г.
5. Разрешение Администрации Мысковского городского округа № RU42309000-08.

6. Акт разрешения ввода объекта в эксплуатацию № RU42309000-14.
7. Кадастровый паспорт от 22.02.2013 г.,
8. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о регистрации здания с записью регистрации № 42-42-17/008/2013-304 от 11 марта 2013 года.
9. Решение (приказ) о назначении директором лицо, подписавшее настоящую жалобу.
10. Выписки из ЕГРЮЛ на ООО «ТОНАР».
11. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Тендер Гарант».
12. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «МОСГОРПРАВО».
13. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «АКВАМАРКЕТ».
14. Объявление о проведении торгов от 15.06.2017 г.
15. Сообщение о результатах торгов от 04.08.2017 г.
16. Протокол о результатах торгов от 27.07.2017 г.
17. Решение Арбитражного суда Кемеровской области о введении процедуры конкурсного производства от 22.12.2015 года.

Примечание: по причине отсутствия в сообщении о проведении торгов сведений о номере контактного телефона мы не имеем возможности указания этого телефона в тексте настоящей жалобы.

Директор ООО «ТОНАР»



Казаева-Яковлева Наталья Сергеевна