

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Инновационно-технологические инвестиции»
ИНН 5260411900, КПП 526001001, ОГРН 1155260008738
603001, гор. Нижний Новгород, ул. Гаршина, д. 40, оф. 1

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

Заявитель жалобы:
ООО «ИТИ»
603000, гор. Нижний Новгород, ул. Гаршина, д. 40, оф. 1,

Конкурсный управляющий ООО «ДЗХМ»:
Блинова Ирина Вячеславовна
300002, г. Тула, ул. Октябрьская, д9, п/о 2, а/я 338

Организатор торгов:
ООО «ЦАИ»
119435, г. Москва, пер. Саввинский Большой, дом 11

Оператор электронной площадки:
ООО «Центр реализации»
119019, г. Москва, переулок Нащокинский, дом 14

Жалоба на действие (бездействие) организатора торгов

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 31 марта 2017 года по делу № А60-6793/2017 в отношении ООО «ДЗХМ» (ОГРН 1116671020146, ИНН 6671383955, адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д.109, оф.602) открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Блинова Ирина Вячеславовна, член Ассоциация СРО «ЦААУ».

Согласно сообщению № 2178992, опубликованному на сайте bankrot.fedresurs.ru от 24.10.2017г., организатор торгов – ООО «Центральный антикризисный институт» (119021, г. Москва, Zubовский бульвар, д. 13, стр.2, ОГРН 1157746409347, ИНН 7704315419, caitorg@mail.ru, тел. 8-916-751-59-90) 08.12.2017 г. в 11:00 проводит электронные торги, открытые по составу участников в форме аукциона, по продаже имущества Должника с открытой формой подачи предложений по цене. Подведение результатов торгов, определение победителя проводится в день проведения торгов по окончании торгов по адресу электронной площадки. Имущество продается на электронной площадке ООО «Центр реализации» по адресу в сети интернет www.centerr.ru. Шаг аукциона 5% от начальной цены лота. Задаток 20% от начальной цены лота. Ознакомление с имуществом проводится конкурсным управляющим или его представителем в рабочие дни с 11 час. 00 мин. до 15 час. 00 мин. по предварительному письменному заявлению, которое направляется по адресу конкурсного управляющего.

На протяжении длительного времени торги либо отменялись, либо признавались несостоявшимися в связи с отсутствием участников.

В итоге, состав лота №1 был изменен, в его состав вошло следующее имущество должника: Здание (производственный корпус № 1) кад. ном. 52:21:0000015:825, лит. Б2, Б3, Б4, Б5, Здание (производственный корпус №3) кад. ном. 52:21:0000115:5796, лит. Б6, Здание (производственный корпус №4) кад. ном. 52:21:0000015:751, лит. Б22, Б23, Здание (производственный корпус №5) кад. ном. 52:21:0000015:819, лит.Б14, Здание (производственный корпус №6) кад. ном. 52:21:0000015:824, лит. Б15, Б16, Здание (производственный корпус №7)

кад. ном 52:21:0000015:811, лит Б, Б1, Здание (корпус №8) кад. ном. 52:21:0000015:812, лит. Б8, Б9, Здание (корпус №9) кад. ном. 52:21:0000015:808, лит. Б10, Б11, Здание (главная проходная) кад. ном. 52:21:0000000:2346, лит. Б25, Здание (главный магазин) 52:21:0000015:754, лит. Б70, Здание (заводоуправление) кад. ном. 52:21:0000015:749, лит. Б71, Здание (заводская медсанчасть) кад. ном. 52:21:0000115:5783, лит.Б21, Здание (здание для ж/д весов) кад. ном. 52:21:0000015:809, лит. Б61, Здание (пилорама) кад. ном. 52:21:0000015:817, лит. Б87, Здание (инженерный корпус 12-ти этажный) кад. ном. 52:21:0000115:5784, лит. Б76, Б77, Б78, Здание (инженерный корпус) кад. ном. 52:21:0000015:498, лит. Б24, Здание (кислородно-газификационная станция) кад. ном. 52:21:0000015:829, лит. Б66, Б67, Б68, Здание (компрессорная станция) кад. ном. 52:21:0000015:827, лит. Б64, Б65, Здание (корпус техники безопасности и насосной станции) 52:21:0000015:820, лит. Б84, Б85, Здание (насосная станция кислотных стоков) кад. ном. 52:21:0000015:821, лит. Б54, Здание (насосная станция оборотного водоснабжения) кад. ном. 52:21:0000115:293, лит. Б81, Здание (распределительный пункт) кад. ном. 52:21:0000015:822, лит. Б55, Здание (растворный узел) кад. ном. 52:21:0000015:271, лит. Б53, Здание (сварочная лаборатория) кад. ном. 52:21:0000000:2345, Б38, Б39, Здание (склад баллонов) кад. ном. 52:21:0000015:2342, лит. Б50, Здание (склад металла) кад. ном. 52:21:0000115:5797, лит. Б26, Здание (склад огнеопасных материалов) кад. ном. 52:21:0000015:753, лит. Б69, Здание (склад ОКСА) кад. ном. 52:21:0000015:755, лит. Б62, Здание (склад ОКСА) кад. ном. 52:21:0000015:857, лит. Б40, Здание (склад пиломатериалов корпуса №9) кад. ном. 52:21:0000015:818, лит. Б13, Здание (склад УКС (финский) кад. ном. 52:21:0000015:752, лит.Б57, Здание (столовая № 13 на 150 мест) кад. ном. 52:21:0000015:810, лит. Б31, Б32, Б33, Здание (тепловозное депо) кад. ном. 52:21:0000000:2357, лит. Б58, Б59, Б60, Здание (трансформаторная подстанция ТП-1) кад. ном. 52:21:0000015:831, лит. Б56, Здание (трансформаторная подстанция ТП-110 КВ) кад. ном. 52:21:0000015:830, лит.Б56, Здание (фекальная насосная станция 610 куб. м.) кад. ном. 52:21:0000015:853, лит. Б86, Сооружение (газораспределительный пункт ГРП) кад. ном. 52:21:0000015:894, лит.Б52, Здание (стрелковый тир) кад. ном. 52:21:0000000:2478, лит.Б7, Помещение (П1 столовой №44 на 300 мест) кад. ном. 52:21:0000115:5989, Сооружение (канализационные сети и очистные сооружения) кад. ном. 52:21:0000015:848, Сооружение (ограждение территории завода) кад. ном. 52:21:0000015:858, Здание (очистные сооружения) кад. ном. 52:21:0000015:823, Б88, Сооружение (площадки и пешеходные дорожки заводской территории) кад. ном. 52:21:0000015:854, Сооружение (резервуар оборотного водоснабжения) кад. ном. 52:21:0000015:826, Сооружение (внутризаводские железнодорожные пути) кад. ном. 52:21:0000015:850, Сооружение (благоустройство внутри площадки, автодороги и стоянки автомашин) кад. ном. 52:21:0000015:849, Право аренды земельного участка (категория земель - земли населенных пунктов, для эксплуатации производственной базы, срок аренды 49 лет до 19.06.2056) кад. ном. 52:21:0000015:0204, Промплощадка № 1. Все имущество расположено по адресу Нижегородская область, г. Дзержинск, промплощадка №1.

ООО «ИТИ» является заинтересованным лицом в покупке имущества ООО «ДЗХМ» с февраля 2018 года, в связи с чем неоднократно предпринимало попытки связаться с организатором торгов и конкурсным управляющим для ознакомления с имущественным комплексом должника. В рамках выездов на площадку, где расположено имущество должника, был выявлено, что все предлагаемые к продаже здания и сооружения принадлежат несостоятельной организации на праве собственности и обременены залогом (ипотекой).

Земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000015:204 из земель населенных пунктов, площадью 497 891 кв. м, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов (эксплуатации производственной базы), неразграниченной государственной собственности (полномочия по распоряжению земельным участком осуществляет администрация городского округа г. Дзержинск Нижегородской области), принадлежит несостоятельной организации на праве аренды. Право аренды земельного участка заложено.

В соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без предварительного согласия арендодателя (при условии его уведомления), если:

- запрет на переуступку или требование о прямом письменном предварительном согласии органа власти не включены в текст первоначального договора;

- продолжительность аренды превышает пять лет.

Однако, правовая оценка первоначального договора аренды земельного участка невозможно в связи с отсутствием этого договора среди аукционной документации,

Здания объектов энергообеспечения также предполагались к продаже без коммуникационных сетей и оборудования.

Внутри земельного участка с кадастровым номером :204 расположен (вкраплен) земельный участок с кадастровым номером :203, площадью 1219 кв. м, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого отдельно стоящего одноэтажного здания – пристрой корпуса № 6. В отношении земельного участка с кадастровым номером :203 в мае 2012 года зарегистрировано право собственности (см. информацию, полученную с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru>). При этом здание производственного корпуса № 6 является предметом договора купли-продажи, а пристрой корпуса № 6 и земельный участок с кадастровым номером :203 в объявлении о проведении торгов и перечне имущества лота № 1 не поименованы. Собственник вкрапленного земельного участка с кадастровым номером :203 может требовать сервитут для прохода и проезда к своему участку через земельный участок с кадастровым номером :204.

Кроме того, ни одно из зданий и сооружений, предлагаемых к продаже, не привязано к земельному участку (не идентифицируется на Публичной кадастровой карте), что не позволяет ООО «ИТИ» оценить возможные правовые риски в случае приобретения указанных объектов. Для установления связи между участком и строениями необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который проведет обмер построек, определит их точные координаты и составит Технический план здания (сооружения), в который внесет кадастровый номер земельного участка, на котором расположены строения. Стоимость кадастровых работ по привязке зданий и сооружений к земле зависит от количества так называемых характерных контурных (поворотных) точек. Только привязка строений к земле может подтвердить, что постройки фактически расположены в границах арендованного земельного участка с кадастровым номером :204, не «залезают» на другой земельный участок. В противном случае постройки могут быть признаны самовольными и подлежащими сносу, несмотря на наличие государственной регистрации права собственности на них. Только привязка строений к земле может подтвердить исключительное право собственника зданий и сооружений на приобретение земельного участка под ними в собственность или аренду. Отсутствие привязки строений к земельному участку создает риски:

- признания построек незаконными;
- возникновения дополнительных расходов;
- отказа в предоставлении земельного участка в собственность или аренду.

ООО «ИТИ» начало вести переговоры в целях проведения дальнейшей оценки целесообразности приобретения лота, кроме того, сведения, содержащиеся в публикации, не позволяют потенциальному покупателю идентифицировать предлагаемое к продаже имущество относительно его физического и технического состояния.

15.11.2018г. ООО «ИТИ» стало известно о продаже 13.11.2018 с публичных торгов лота № 1. Победителем признан Скворцов Андрей Дмитриевич, который также является арбитражным управляющим, член Ассоциация СРО «ЦААУ», как и конкурсный управляющий ООО «ДЗХМ».

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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. Согласно ч. 2 ст. 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.

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 имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. 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. Обязательность проведения торгов по продаже имущества должника установлена ст. 139 Закона о банкротстве. Требования к порядку реализации имущества должника, проведения торгов и оформляемых в ходе их проведения документов определяются ст. 110-111 Закона о банкротстве и согласуются с конкурсными кредиторами. Согласно п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Таким образом, ООО «ЦАИ» нарушены права и законные интересы ООО «ИТИ» в процессе организации и проведения торгов ООО «ДЗХМ» посредством публичного предложения, выразившиеся в бездействии организатора торгов относительно предоставления информации потенциальному участнику торгов на сайте оператора электронной площадки.

В соответствии с п. 18 ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции», со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 указанной статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, по существу. На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 1, 11, 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции»,


ПРОШУ:

1. Признать жалобу ООО «ИТИ» на действия (бездействие) организатора торгов ООО «ЦАИ» по продаже имущества ООО «ДЗХМ» обоснованной.
2. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
3. Отменить результаты торгов по продаже имущества ООО «ДЗХМ» посредством публичного предложения.

Приложения:

1. Доверенность на имя Силантьева С.Е.
2. Доказательства на правления жалобы заинтересованным лицам
3. Сообщение о продаже № 2178992 от 24.10.2017
4. Сообщение о продаже № 3026215 от 11.09.2018
5. Сообщение о результатах торгов от 13.11.2018
6. Протокол о результатах проведениях открытых торгов по лоту №1 (публичное предложение № 44232) от 13.11.2018г.

ООО «ИТИ», представитель по доверенности


/ С.Е. Силантьев

15.11.2018 г.