



ЛокоБанк

КБ «ЛОКО-Банк» (АО)
www.lockobank.ru

125167, г. Москва,
Ленинградский проспект, д. 39, стр. 80
+7 (495) 739-55-55, 8 800 250-50-50
info@lockobank.ru

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Красноярскому краю
В Отдел антимонопольного контроля торгов**

660017, Красноярск, пр. Мира, 81 "Д"

От: КБ «ЛОКО-Банк» (АО)

125167, г. Москва, Ленинградский проспект,
д. 39 стр. 80

Представитель по доверенности:

Мухьяров Максим Радифович, 8-904-498-06-
87

mmuhyarov@lockobank.ru

В отношении организатора торгов:

Иванова Антона Борисовича

660028, г. Красноярск, ул. Академика
Киренского, д. 118 а кв. 9

auivanovab@gmail.com

член Ассоциация МСОПАУ - Ассоциация
"Московская саморегулируемая организация
профессиональных арбитражных
управляющих"

(ИНН 7701321710, ОГРН 1027701024878)

101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5,
стр. 1

**Жалоба на действия организатора торгов арбитражного управляющего
Иванова Антона Борисовича.**

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.12.2019 по делу № А40-38078/2019 ООО «Хоствис» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Иванов Антон Борисович (в настоящее время является членом Ассоциации МСОПАУ - Ассоциация "Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих" ИНН 7701321710, ОГРН 1027701024878, 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1).

Вместе с тем, Определением Арбитражного суда г. Москвы от 28.06.2019 по делу № А40-38078/2019 требования КБ «ЛОКО-Банк» (АО) в размере 142 677 875,92 рублей

включены в реестр требований кредиторов должника ООО «ХостВис» как обеспеченные залогом имущества должника (нежилые здания и земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск).

Ивановым Антоном Борисовичем было опубликовано сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) № 5772391 от 20.11.2020 о проведении торгов, где Иванов А.Б. выступает в качестве организатора торгов имуществом должника ООО «Хоствис».

Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества, являющегося предметом залога и принадлежащего должнику ООО «Хоствис» на праве собственности в рамках конкурсного производства по делу № А40-38078/2019 в соответствии с федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «о несостоятельности (банкротстве)» (далее – положение о порядке продажи имущества ООО «Хоствис»).

Согласно разделу 4, п. 5.1 Положения о порядке продажи имущества ООО «Хоствис», продаваемое имущество описано следующим образом:

<i>Наименование лота №1</i>	<i>Рыночная стоимость, руб., без учета НДС</i>
Нежилое здание, общая площадь 202,1 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161908	2 796 000,00 2 236 800
Нежилое здание, общая площадь 2 801,1 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:165189	38 751 000,00 31 000 800
Нежилое здание, общая площадь 10,1 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:165210	140 000,00 112 000
Нежилое здание, общая площадь 501,5 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161762	6 938 000,00 5 550 400
Нежилое здание, общая площадь 358,6 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161825	2 941 000,00 2 352 800
Нежилое здание, общая площадь 359,7 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0030105:1927	2 950 000,00 2 360 000
Нежилое здание, общая площадь 1 454,4 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:23501	20 121 000,00 16 096 800
Земельный участок, общая площадь 15 270 м ² , категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственно-складской базы и общежития, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия	93 733 000,00 74 986 400

Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:176	
Сооружение, назначение: нежилое, протяженность 871 м., адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0030105:1926	3 658 000,00 2 926 400
Сооружение, назначение: нежилое, площадь застройки 4 664 м ² , адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161975	8 214 000,00 6 571 200
Итого:	180 242 000,00 рублей 144 193 600 рублей

Торги вышеуказанным недвижимым имуществом назначены организатором Ивановым А.Б. через электронную площадку «Балтийская электронная площадка», размещенную в сети «Интернет» по адресу: www.berpspb.ru

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 пунктом 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.

Таким образом, антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) конкурсного управляющего (финансового управляющего), в случае если он является организатором торгов или осуществляет заключение договора купли-продажи по итогам проведения торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве.

КБ «ЛОКО-Банк» (АО) является конкурсным кредитором должника ООО «Хоствис», требования которого обеспечены залогом реализуемого на вышеуказанных торгах, и полагает что организатором торгов Ивановым А.Б. допущены очевидные нарушения при проведении торгов.

В объявлениях о проведении торгов (о первых торгах: в ЕФРСБ № 5772391 от 20.11.2020, в газете «Коммерсантъ» 77033506618 21.11.2020; о повторных торгах № 5980492 от 30.12.2020, в газете «Коммерсантъ» № 77033546607 от 16.01.2021) имущество описано конкурсным управляющим Ивановым А.Б. следующим образом:

«Нежилое здание, общая площадь 202,1 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161908;

Нежилое здание, общая площадь 2 801,1 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:165189;

Нежилое здание, общая площадь 10,1 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:165210;

Нежилое здание, общая площадь 501,5 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161762;

Нежилое здание, общая площадь 358,6 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161825;

Нежилое здание, общая площадь 359,7 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0030105:1927;

Нежилое здание, общая площадь 1 454,4 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:23501;

Земельный участок, общая площадь 15 270 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственно-складской базы и общежития, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:176;

Сооружение, назначение: нежилое, протяженность 871 м., адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0030105:1926;

Сооружение, назначение: нежилое, площадь застройки 4 664 кв. м, адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. 300-летия Инженерных Войск, кадастровый номер 50:11:0000000:161975. Начальная продажная цена - 129774240,00 руб.»

Таким образом, описание продаваемого имущества, указанное конкурсным управляющим Ивановым А.Б. в объявлении о проведении торгов (как первых так и повторных), не соответствует описанию, указанному в утвержденном залоговым кредитором. А именно: залоговый кредитор определил цену каждого объекта недвижимости, тогда как конкурсный управляющий указал цену лота.

Такое указание цены имущества противоречит ст. 555 ГК РФ, согласно которому существенным условием договора купли-продажи недвижимости является цена имущества. Судебная практика также исходит из необходимости определять цену каждого объекта недвижимости, если их продажа осуществляется заключением одного договора (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 31.01.2005 N А19-15790/04-22-Ф02-79/05-С2, А19-15790/04-22-Ф02-80/05-С2)

Более того, Согласно Отчету конкурсного управляющего Иванова А.Б. о своей деятельности и о результатах проведения конкурсного производства, датированному 17.12.2020 г. заложенное имущество сдается в аренду, в том числе:

- ИП Оганнисян Виген Григорьевич, срок договора с 19.10.2020 по 01.05.2021
- ООО «ДЕЛЬТА -М», срок договора с 24.04.2020 по 24.03.2021
- ИП Темиров Билал Бахтиёрович, срок договора с 01.11.2020 года по 01.04.2021

Таким образом, указанные договоры аренды продолжают действовать в период проведения Ивановым А.Б. торгов.

Необходимость указания в сообщении о торгах обременения реализуемого имущества в виде аренды подтверждается судебной практикой, например, в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 23.06.2016 N Ф05-8142/2016 по делу N А40-211061/2015, Постановлении ФАС Восточно-Сибирского

округа от 14.02.2014 по делу N А74-3018/2011. В том числе, такое неуказание является основанием для признания торгов недействительными.

Таким образом, наличие действующих договоров аренды в отношении реализуемого имущества является существенным обстоятельством, о котором должны быть проинформированы потенциальные покупатели для принятия решения о приобретении имущества с торгов.

Ввиду вышеизложенного, считаю, что организатором торгов Ивановым Антоном Борисовиче проводятся торги с нарушением требований законодательства в сфере банкротства и защиты конкуренции.

Основной задачей антимонопольного органа при реализации полномочий, установленных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, является оперативное пресечение нарушений действующего законодательства при проведении торгов, о чем свидетельствуют сжатые сроки рассмотрения жалоб.

В соответствии с частью 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

Согласно части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган в течение трех рабочих дней со дня ее поступления направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

При этом в целях уведомления неограниченного круга лиц, заинтересованных в участии в обжалуемых торгах, уведомление также размещается на официальном сайте антимонопольного органа или на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Обязанность исполнения решения и предписания антимонопольного органа в установленный такими решениями и предписаниями срок установлена статьей 36 Закона о защите конкуренции.

Невыполнение в установленный срок предписания антимонопольного органа влечет за собой административную ответственность, предусмотренную частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов Иванова Антона Борисовича нарушения в организации проведения торгов по продаже недвижимого имущества

должника ООО «Хоствис» в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) по делу № А40-38078/2019.

3. Выдать организатору торгов Иванову Антону Борисовичу обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно – внести соответствующие изменения в публикации о торгах, проект договора купли-продажи, и повторно провести торги в виде открытого аукциона.
4. В порядке подготовки к рассмотрению настоящей жалобы направить организатору торгов Иванову Антону Борисовичу уведомление в соответствии с пунктом 11 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции о поступлении жалобы и приостановлении вышеуказанных торгов.

Приложение:

1. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 24.12.2019 по делу № А40-38078/2019 и Определения Арбитражного суда г. Москвы от 28.06.2019 по делу № А40-38078/2019;
2. Объявления о проведении торгов (о первых торгах: в ЕФРСБ № 5772391 от 20.11.2020, в газете «Коммерсантъ» 77033506618 21.11.2020; о повторных торгах № 5980492 от 30.12.2020, в газете «Коммерсантъ» № 77033546607 от 16.01.2021)
3. Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества, являющегося предметом залога и принадлежащего должнику ООО «Хоствис» на праве собственности в рамках конкурсного производства по делу № А40-38078/2019
4. Копия отчета конкурсного управляющего ООО «Хоствис» Иванова А.Б. от 17.12.2020 г.
5. Копия доверенности представителя КБ «ЛОКО-Банк» (АО) подписавшего настоящую жалобу

Представитель КБ «ЛОКО-Банк» (АО)

Шеламов В.В.