

5

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

**Организатор торгов: ООО «Управляющая компания  
«Канопус альфа Киля»**  
ОГРН 1047796357080; ИНН 7709546152;  
Адрес: 127287, г. Москва, Ст.Петровско-Разумовский пр-  
д, д. 1/23;  
тел.: (495) 724-8327  
e-mail: ukcanopus@gmail.com

**Информация о торгах размещена на ЭТП по  
электронному адресу:**  
<http://bankrupt.centerr.ru/public/auctions/view/47076/>

**Конкурсный управляющий ООО «Плаза Актив» -  
должника-банкрота, имущество которого выставлено  
на торги:**  
**Тарасов Алексей Викторович**  
Адрес для направления корреспонденции: 117208,  
Россия, город Москва, улица Кировоградская, дом 6,  
корпус 2, квартира 55  
тел./факс: 8 905 513 00 00  
e-mail: tarasov\_\_alexei@mail.ru

### ЖАЛОБА

на незаконные действия организатора торгов ООО «Управляющая компания «Канопус  
альфа Киля»

Организатором торгов – ООО «Управляющая компания «Канопус альфа Киля» - на  
28.02.2019 назначены к проведению торги имуществом должника-банкрота ООО «Плаза  
Актив» (ИНН 5042125378, ОГРН 1125042005483).

Информация о проведении торгов опубликована на сайте ЕФРСБ (сообщение №  
3359113 от 28.12.2018), в газете «Коммерсантъ» №9(6489) от 19.01.2019 на странице 58  
(копии публикаций прилагаются).

Московское УФАС  
Рег. номер 10137/19  
зарегистрирован 26.02.2019



Извещение о проведении торгов размещено на сайте электронной площадки, на которой проводятся торги, по электронному адресу: <http://bankrupt.centerr.ru/public/auctions/view/47076/>.

В соответствии п. 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – 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 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.

\_\_\_\_\_ является потенциальным участником вышеуказанных торгов имуществом ООО «Плаза Актив». Таким образом, права и законные интересы \_\_\_\_\_ нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, в частности отсутствием в извещении о торгах информации о порядке ознакомления с предметом торгов, недопущением его к ознакомлению с предметом торгов, а также непредоставлением ему доступа к документам, относящимся к предмету торгов.

Настоящая жалоба подаётся по подведомственности в УФАС по городу Москве – по месту нахождения организатора торгов, в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и Письмом ФАС России от 30.06.2016 № РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции».

Полагаем, что при назначении торгов имуществом ООО «Плаза Актив» допущены многочисленные нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка, что выражается в следующем.

- 1. В публикациях о торгах, а также в извещении о проведении торгов отсутствует надлежащая информация о порядке ознакомления с лотами, а также с документами, касающимися предмета торгов**

В соответствии с абзацем 1 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться: сведения о об имуществе, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

Извещение о проведении торгов, размещенное на сайте электронной торговой площадки содержит следующую информацию о порядке ознакомления с лотами:

Порядок ознакомления с имуществом: С дополнительными сведениями можно ознакомиться по рабочим дням, с 22.01.2019 по 26.02.2019 с 10.00 до 16.00, по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, д. 2, стр. 4, 3-ий эт., пом. 1, запись по тел.: (495) 724-83-27; и по e-mail: ukcanopus@gmail.com

Аналогичная информация содержится в сообщении о проведении торгов в газете «Коммерсантъ», на сайте ЕФРСБ и в местном издании.

В целях применения названной нормы права, а также достижения основной цели выставления имущества на публичную продажу - получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество - под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в сообщении о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключающие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организаторов торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Действия Организатора торгов в настоящем случае данному принципу не соответствуют, поскольку сообщение в части порядка ознакомления с дополнительными сведениями не содержит детального алгоритма действий сторон при ознакомлении. Порядок ознакомления непосредственно с самим предметом торгов в сообщении вовсе отсутствует.

Фактически следствием отсутствия данной информации явилась невозможность Заявителя ознакомиться с реализуемым имуществом и с документацией по нему.

На Организатора торгов возложена обязанность по доведению до сведения всех заинтересованных в участии в торгах лиц порядка ознакомления с имуществом. В настоящем же случае, порядок ознакомления фактически сведен к отсылке на контактный телефон Организатора, без какого-либо указания на порядок и последовательность действий сторон при организации и проведении ознакомления.

Извещение о торгах содержит указание на получение «дополнительных сведений», но **не содержит указание на порядок ознакомления непосредственно с самим имуществом.**

Следствием изложенного явилось лишение потенциального участника торгов Сабирзянова О.Ф. осуществить ознакомление с предметом торгов и документами, относящимися к нему.

**2. Организатором торгов не обеспечен доступ к имуществу, являющемуся предметом торгов, не представлены для ознакомления документы в отношении предмета торгов**

Согласно сообщениям, опубликованным на сайте ЕФРСБ, в газете Коммерсантъ, в местном издании и извещению о проведении торгов на сайте ЭТП объектом торгов, объектом торгов является «Объект недвижимого имущества, находящейся в общей долевой собственности и состоящий из Земельного участка (кадастровый номер 50:05:0110101:148), Помещение (кадастровый номер 50:05:0110101:4980)» и Помещение (кадастровый номер 50:05:0110101:4020)».

Согласно положению о торгах объектом торгов является недвижимое имущество, а именно:

- 1) Помещение, кадастровый номер: 50:05:0110101:4980, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский район, городское поселение Пересвет, в районе деревни Коврово, дом 1, площадь 1376,6 кв.м, общая долевая собственность, доля в праве 479/1000;
- 2) Земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0110101:148, назначение объекта: для размещения производства, адресу: Московская область, Сергиево Посадский муниципальный район, городское поселение Пересвет, в районе деревня Коврово, дом 1, площадь 14337 кв.м, общая долевая собственность, доля в праве 53/100;
- 3) Помещение, кадастровый номер: 50:05:0110101:4020, назначение объекта недвижимости: нежилое, виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Пересвет, в районе деревня Коврово, дом 1, площадь 6335,4 кв.м. вид права: собственность.

То есть сообщения противоречат друг-другу, согласно сообщениям, опубликованным в СМИ объект целиком находится в долевой собственности, согласно положению о торгах одно их помещений не находится в долевой собственности. Таким образом, ясность в отношении основной характеристики предмета торгов отсутствует.

17.02.2019 Сабирзянов О.Ф. обратился к организатору торгов по указанному в извещении о торгах телефону, а также по адресу электронной почты с запросом, в котором просил обеспечить доступ к документации, касающейся недвижимого имущества, являющегося предметом торгов, а также о согласовании даты и времени ознакомления с предметом торгов.

18.02.2019 от организатора торгов был получен ответ о том, что вся имеющаяся у него документация ограничена отчетом об оценке недвижимого имущества, иная документация в отношении предмета торгов у него отсутствует. Ознакомление с предметом торгов возможно самостоятельно по месту нахождения недвижимого имущества.

19.02.2019 [REDACTED] прибыл по месту нахождения недвижимого имущества, подлежащего продаже для непосредственного ознакомления с лотами.

Между тем, самостоятельно доступ к объектам недвижимости получить не удалось, поскольку здание, в котором находятся помещения, выставленные на продажу – находится на закрытой территории, доступ к нему возможен только через КПП, принадлежащее ООО «Пересвет-Сервис».

При этом представителем ООО «Пересвет-Сервис» в проходе по территории было отказано ввиду отсутствия на то санкции его руководства, что подтверждается подписанным со его стороны актом.

В связи с изложенным, самостоятельный осмотр помещений и земельного участка невозможен.

По этой причине, 19.02.2019 [REDACTED] в телефонном разговоре обратился к организатору торгов в лице Егорова Владимира Валентиновича, который обещал организовать совместный выезд к месту расположения имущества в целях ознакомления с ним на выходных 23-24 февраля 2019 г., что подтверждается приложенной к жалобе телефонограммой и стенограммой разговора.

Между тем, выезд на территорию организатором торгов обеспечен не был.

23.02.2019 от него было получено письмо о том, что он был на объекте, однако территория принадлежит предприятию Новые трубные технологии (НТТ), ООО «Плаза Актив - владелец земли, здания и доли здания.

К данному сообщению приложены фотографии, которые были сделаны за территорией объекта, из-за забора, в том числе фотографии закрытого КПП, из данных фотографий следует, что организатор торгов сам не имеет доступа к предмету торгов и, тем более, не имеет возможности предоставить доступ потенциальным покупателям для осмотра. Фотографии земельного участка, фотографии помещений, выставленных на торги – организатором торгов не представлены, из представленных фотографий невозможно составить какое-либо объективное представление о реализуемых объектах (копии фотографий прилагаются).

19.02.2019 в адрес организатора торгов был направлен запрос с перечнем документации, с которой намерен ознакомиться потенциальный участник торгов, для принятия решения о подаче заявки, содержащий следующие документы:

1) Выписки из ЕГРП в отношении следующих объектов недвижимости:

№ п/п	Наименование имущества
1.	Помещение, кадастровый номер: 50:05:0110101:4980, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский район, городское поселение Пересвет, в районе деревни Коврово, дом 1, площадь 1376,6 кв.м, общая долевая собственность, доля в праве 479/1000.
2.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0110101:148, назначение объекта: для размещения производства, адресу: Московская область, Сергиево Посадский муниципальный район, городское поселение Пересвет, в районе деревня Коврово, дом 1, площадь 14337 кв.м, общая долевая собственность, доля в праве 53/100
3.	Помещение, кадастровый номер: 50:05:0110101:4020, назначение объекта недвижимости: нежилое, виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Пересвет, в районе деревня Коврово, дом 1, площадь 6335,4 кв.м. вид права: собственность.

- 2) Копия разделительного баланса, указанного в качестве основания приобретения права на объекты недвижимости ООО «Плаза Актив»;
- 3) Справку о балансовой стоимости объектов недвижимости;

- 4) Копии действующих договоров аренды в отношении объектов недвижимости ООО «Плаза Актив» в случае, если таковые заключались;
- 5) Сведения о со-собственниках объектов недвижимости, соглашения о порядке использования объектов недвижимости, находящихся в долевой собственности;
- 6) Кадастровый паспорт Земельного участка, кадастровый номер: 50:05:0110101:148;
- 7) Копию межевого дела на Земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0110101:148;
- 8) Сведения о наличии иных объектов на земельном участке, помимо помещений кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020, с указанием оснований их нахождения на земельном участке и условий использования земельного участка;
- 9) Сведения о коммуникациях, проходящих по земельному участку кадастровый номер: 50:05:0110101:148, их назначении и их собственниках;
- 10) поэтажный план помещений кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020;
- 11) Технические паспорта помещений кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020;
- 12) Сведения об обеспеченности помещений кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020 коммуникациями; копии договоров с инженерными службами на поставку газа, тепловой энергии, воды, водоотведения и канализации в помещениях кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020;
- 13) Сведения об обеспечении пожарной безопасности на в помещениях кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020, последний акт проверки пожарной безопасности;
- 14) Копии договоров на подключение к инженерным сетям: водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия;
- 15) Сведения о наличии сервитута на подъезд к зданию, в котором расположены помещения кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020, и его условиях;
- 16) Акты осмотра технического состояния помещений кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020, в том числе акт осмотра помещений оценщиком при подготовке Отчета № А-01N18;
- 17) Информация об охране земельного участка и помещений, в том числе копию договора с охранной организацией;
- 18) Сведения о проведенных ремонтах в помещениях в помещениях кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020;
- 19) Сведения о техническом обслуживании помещений кадастровые номера 50:05:0110101:4980 и 50:05:0110101:4020, в том числе договор с обслуживающей организацией;
- 20) Сведения о вывозе мусора с объектов недвижимости, в том числе копию договора с оператором по вывозу ТБО;

Запрошенная документация необходима для принятия решения о целесообразности участия в торгах, а также для определения цены предложения, которую готов внести потенциальный участник торгов. Принятие подобных бизнес-решений без указанных документов невозможно.

Допуск к ознакомлению ни с одним из запрошенных документов Сабирзянову О.Ф. предоставлен не был, дата и время ознакомления с документами не назначена, в телефонном разговоре организатор торгов сослался на отсутствие у него данных документов, на необходимость получения их самостоятельно – в том числе у конкурсного управляющего ООО «Плаза Актив» Тарасова А.В. (стенограмма и аудиозапись разговора прилагается).

22.02.2019 [REDACTED] обратился к Тарасову А.В. (адрес электронной почты получен с сайта Ассоциации ПАУ ЦФО, членом которой является Тарасов А.В., и из сообщений опубликованных им на сайте ЕФРСБ) с запросом о предоставлении указанных документов, ответ на запрос получен не был.

На дату подачи настоящей жалобы – 26.02.2019 – последний день приема заявок на участие в торгах - [REDACTED] не ознакомлен с предметом торгов, ему не предоставлен доступ к документации, характеризующей предмет торгов, и он не имеет никакой возможности ознакомиться с предметом торгов и документацией, в силу ненадлежащего исполнения организатором торгов своих обязанностей, а также в силу отсутствия четко прописанного порядка ознакомления в извещении о проведении торгов.

В результате изложенного [REDACTED] на текущий момент не может быть принято решение об участии в торгах либо об отказе от участия в них, таким образом, грубым образом ограничено и нарушено его право на участие в открытых торгах.

Указанные нарушения могут существенно повлиять на результат торгов и послужить препятствием для реализации цели выставления имущества на публичную продажу - получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество, что, в свою очередь, затрагивает права кредиторов собственника продаваемого объекта.

Правомерность изложенной позиции подтверждается также текущей практикой Московского УФАС (Решение Московского УФАС России по делу № 1-00-2298/77-18 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров 17.12.2018, Предписание Московского УФАС по делу № 1-00-2298/77-18 от 17.12.2018).

В связи с изложенным, на основании п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:

ПРОШУ:

1. Признать обоснованной настоящую жалобу;
2. Выдать организатору торгов – **ООО «Управляющая компания «Канопус альфа Киля»** (ОГРН 1047796357080; ИНН 7709546152; Адрес: 127287, г. Москва, Ст.Петровско-Разумовский пр-д, д. 1/23; тел.: (495) 724-8327; e-mail: [ukcanopus@gmail.com](mailto:ukcanopus@gmail.com)) предписание об устранении нарушений, допущенных при размещении уведомления о проведении торгов имуществом ООО «Плаза Актив» на сайте электронной торговой площадки по адресу: <http://bankrupt.centerr.ru/public/auctions/view/47076/назначенных> на 28.02.2019, в части указания конкретного алгоритма действий при ознакомлении с документами, касающимися предмета торгов, указать порядок ознакомления с предметом торгов, обеспечить беспрепятственный доступ потенциальных участников к предмету торгов и к документам в отношении предмета торгов, включить в публикации о торгах указание на то, какие из выставленных на торги объектов находятся в долевой собственности;

3. Процедура торгов, о нарушении порядка проведения которых заявлено, в настоящее время находится на стадии принятия заявок. Проведение торгов назначено на 28.02.2019, в связи с чем прошу приостановить проведение торгов до рассмотрения жалобы на действия организатора торгов по существу в порядке, предусмотренном п. 18 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и соответствующим образом уведомить организатора торгов о приостановлении торгов.

Приложения:

1. Копия паспорта заявителя;
2. Копия извещения о проведении торгов на сайте ЭТП;
3. Копия «Положения о проведении торгов»
4. Копия публикации о проведении торгов на сайте ЕФРСБ;
5. Копия публикации о проведении торгов в газете «Коммерсантъ»;
6. Копия публикации о проведении торгов в местном издании;
7. Акт о недопуске к ознакомлению с предметом торгов;
8. Переписка с организатором торгов и конкурсным управляющим;
9. Фотографии, полученные от организатора торгов;
10. Телефоннограмма (на CD диске) и стенограмма телефонного разговора с организатором торгов;
11. Аналогичная практика Московского УФАС, на которую имеется ссылка в жалобе.

