

Управление Федеральной антимонопольной службы по г.Москве

107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр.1. Адрес эл. почты delo@fas.gov.ru

Заявитель (участник торгов):

Должник: ФГУП «Главное военно-строительное управление №12»

Жалоба

на действия (бездействия) организатора торгов и электронной торговой площадки, конкурсного управляющего должника лицом, подавшим заявку на участие в торгах (ч. 2 и 6 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», № 135-ФЗ)

Информация о торгах.

Организатор торгов - ООО «Организатор торгов «КОМИНВЕСТ»

Место размещения информации о торгах ЭТП - ООО «Электронные системы Поволжья»,

Торги № 007549, лот 1, объявление fedresurs.ru № 14165657.

Вид торгов: Публичное предложение Открытая форма подачи предложений о цене.
Стартовая цена продажи имущества Лот № 1- 17 613 000,00 руб.

Дата размещение объявления о торгах - 20 апреля 2024 года

Дата начала подачи заявок 22.04.2024 г. в 00:00,

Дата окончания приема заявок 27.04.2024 г. в 15:30.

Лот № 1 (торги № 007549): недвижимое имущество, автодорога, кадастровый номер 50:45:0040826:30, внутриплощадочные сети, кадастровый номер 50:45:0040826:40, нежилое здание, кадастровый номер 50:45:0040826:26, внешние низковольтные кабельные сети, кадастровый номер 50:45:0040826:38. Место нахождения: Московская область, г. Королев, ул. Академика Легостаева, д. 2.

Основание: Решения Арбитражного суда г. Москвы от 17.01.2023г. по делу № А40-107430/17.

Обжалуемые действия (бездействия).

1. Организатор торгов нарушил законодательно установленные сроки размещения объявления о торгах и срок начала принятия заявок (ч. 2 ст. 448 ГК РФ и пп. 8 и 9 ст. 110, ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Приказ Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495).

1.1. Согласно ч. 2 ст. 448 ГК РФ и ст. 110 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ установлено, что:

Организатор торгов обязан не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов опубликовать сообщение о торгах в порядке, установленном Федеральным законом (п. 9 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

Вопреки требованиям закона Организатор торгов опубликовал объявление о проведении торгов 20.04.2024 года, в котором указал дату проведения торгов **22 апреля 2024 года**.

1.2. Законодательством также предусмотрено, что срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (Приказ Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495, ст. 8)

Организатор торгов также нарушил требования закона и в этой части. Со дня опубликования и размещения объявления о проведении торгов № 007549 20.04.2024 г. и начала приема заявок 22.04.2024 года прошло двое суток. Срок окончания приема заявок в первом периоде снижения был определен 27.04.2024 года. Следовательно, с момента начала приема заявок и до окончания срока их приема прошло 5 суток.

Пять дней оказалось явно недостаточным для изучения предмета торгов и его возможной стоимости, привлечения необходимых средств, регистрации на ЭТП, подачи заявки с предложением цены, тем более, когда о размещении объявления торгов покупателю становится известно только 26.04.2024 г. Доказательством служит то, что все заявки были поданы 27.04.2024 года в период с 15:22 до 15:29.

Протокол определения участников и Протокол о результатах проведения торгов был размещен на ЭТП 02 мая 2024 года. Таким образом, с момента начала приема заявок и до размещения Протокола о результатах торгов № 007549/1 прошло 7 суток.

По неизвестной причине в Протоколе определения участников не оказалось заявки № 1, как и сведений об этой заявке. Как следует из Протокола были поданы заявки с 007549-1-2 (ИП Заикина Е.А.) по 007549-1-5 (Жилин Р.А.).

2. Считаю, что Организатор торгов не совершил необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника, а напротив и вопреки требованиям закона способствовал (действиями и бездействием) отсечению потенциальных покупателей и участников торгов, в том числе сократив до минимума время подачи заявки покупателями и публикации объявления о проведении торгов (ст. 9 Приказа Минэкономразвития № 495).

Доказательством служит то, что Организатор торгов не обеспечил 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.

Для осмотра, включенных в Лот №1 объектов, ознакомления с документами я обратилась по указанному в объявлении телефону организатора торгов

По телефону я получила ответ, что правоустанавливающие документы на объекты недвижимости указанные в Лоте № 1 отсутствуют. Для осмотра объектов нужно обращаться к Конкурсному управляющему ФГУП «ГВСУ № 12».

Между тем, 20-21 апреля 2024 года были календарными не рабочими днями. 26-27 апреля 2024 года телефон Конкурсного управляющего в ФГУП «ГВСУ № 12» не отвечал.

Самостоятельно осмотреть объекты 27.04.2024 оказалось также невозможным, т.к. территория земельного участка г. Королев, ул. Академика Легостаева, д. 2 и места расположения объектов огорожены забором, проход через пункт пропуска.

Не получив никакой информации об имуществе и правоустанавливающих документах, земельном участке, где они расположены, я не могла оценить стоимость этого имущества и предложила 27.04.2024 в 15:22 в заявке минимальную цену лота.

На размер моего предложения по цене в заявке повлияло и сведения, которые я получила при самостоятельном ознакомлении с Публичной кадастровой картой земельного участка г. Королев, ул. Академика Легостаева, д. 2, № 50:45:0040826:575, площадью **8 766 кв.м.**

Оказалось что автодорога с кадастровым номером номером 50:45:0040826:30 является частью дороги общего пользования г. Королев, ул. Академика Легостаева, относится к землям населенного пункта.

Между тем, согласно Градостроительному кодексу РФ территории и земельные участки общего пользования (площади, улицы, дороги, проезды и т.д.) – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (п. 12 ст. 1 ГрК РФ).

Гражданский кодекс РФ (п. 1 ст. 262 ГК РФ) содержит запрет на приватизацию и передачу земель общего пользования в индивидуальную собственность. Фактически, включение автодороги в Лот № 1 является скрытой формой приватизации объекта и земельного участка общего пользования.

В Объявлении о проведении торгов № 007549 Организатор торгов и Конкурсный управляющий, включая в Лот № 1 нежилое здание, кадастровый номер 50:45:0040826:26, не сообщили сведения о земельном участке, на котором расположено здание и необходимом для его использования, который передается покупателю здания по результатам торгов, его площадь, права.

Это также затруднило определение цены такого объекта.

Не были предоставлены документы, которые бы позволяли определить стоимость, техническое состояние и работоспособность внутриплощадочных сетей, кадастровый номер 50:45:0040826:40 и 50:45:0040826:38 и земельный участок на котором они расположены.

При таких обстоятельствах, участники, включая победителя торгов профессионального брокера Вондра А.О., получив возможность ознакомиться с предметом торгов, правами и правоустанавливающими документами на объекты включенные в Лот №1, имели возможность предложить в заявке большую цену.

Считаю нужным также указать, что Организатор торгов внес в объявление о торгах подтверждение, что при подаче заявки претендент ознакомлен с состоянием имущества и не имеет к нему претензий, ознакомлен с наличием и комплектностью правоустанавливающих и регистрационных документов. Внесение такой записи в объявление с учетом указанных выше обстоятельств также свидетельствует о недобросовестных действиях Организатора торгов при формировании текста объявления.

3. В момент подачи заявки с предложением цены 27.04.2024 г., уже после регистрации на ЭТП, я столкнулась с невозможностью активировать кнопку подачи заявки, которая оказалась не активной. В службе поддержки мне сообщили, что я должна подать дополнительные документы для повторной регистрации на ЭТП через личный кабинет, как участник торгов, т.е. выбрать категорию участника.

При этом, в Регламенте секции ЭТП <http://el-torg.com>, утвержденном 22.03.2016 г. (пп. 5 под.5.2., 5.5 - 5.7) и в Объявлении о проведении торгов такие дополнительные требования отсутствовали.

Фактически это повлекло нарушение п. 11 ст. 110 Закона № 127-ФЗ и Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, где определен перечень требований, предъявляемых к заявке на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, а также законодательного запрета требовать представления иных документов и сведений, кроме указанных в ФЗ и приказе Минэкономразвития № 495.

В техподдержке Организатора торгов сообщили, что без предъявления дополнительных документов на регистрацию, я не успею подать заявку с предложением цены до истечения первого периода понижения, т.к. рассмотрение этих документов занимает от 2-х до 3-х дней.

Мне предложили обратиться по телефону (88006004776), указанному в сплывающем окне на ЭТП, где за оплату в сумме 15.000 руб. мне проведут дополнительную регистрацию в ускоренном режиме.

Я вынуждена была обратиться в ООО «Доброторг» и после оплаты **15.000 руб. через 10 минут** я была зарегистрирована и получила возможность подать заявку с предложением цены. Я получила официально акт № 123 от 27.04.2024 года ООО «Доброторг» об оказании услуги и благодарность за обращение.

Считаю, что Организатор торгов и Оператор ЭТП ООО «Электронные системы Поволжья» такими действиями могли ограничить число потенциальных покупателей, что привело к снижению конкуренции, не позволило получить максимальную сумму за имущество должника. А это могло причинить вред его кредиторам.

Учитывая сроки первоначальной и дополнительной регистрации лиц на электронной площадке Оператора ЭП, получение возможности подачи заявки на участие в торгах занимает 6 рабочих дней, а не 3-х, как указала ЭТП п. 5.5 Регламента.

При таких обстоятельствах дополнительная регистрация на ЭТП фактически является вынужденной платной за регистрацию и возможность подачи заявки, что запрещено законодательством.

В силу ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, после принятия жалобы к рассмотрению считаю, что следует принять меры и запретить Организатору торгов, которому направлено уведомление, заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

С учетом изложенного, в соответствии со ст. ст. 18.1, 23 Закона о защите конкуренции от 26.07.2006 № 135-ФЗ, прошу Управление ФАС по г. Москве:

1. Признать обоснованной мою жалобу на нарушение Организатором торгов, Конкурсным управляющим и Электронной торговой площадкой публичного порядка проведения

торгов (лот № 1, код торгов 007549) в электронной форме по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, включая нарушение ч. 2 ст. 448 ГК РФ и пп. 8 и 9-11 ст. 110 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве), Приказа Минэкономразвития от № 495.

2. Выдать Организатору торгов - ООО «Организатор торгов «КОМИНВЕСТ» и ООО «Электронные системы Поволжья» обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений, об отмене результатов торгов и проведении публичных торгов, код торгов 007549 с учетом предписания УФАС по г. Москве.

3. После принятия жалобы к рассмотрению запретить Организатору торгов, заключать договор купли-продажи имущества до принятия антимонопольным органом решения по жалобе (п. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Приложение к жалобе:

1. Выписка ЕГРИП от 13.10.2023 № ИЭ9965-23- 64557969;
2. Скрин страницы ЭТП для ускоренной регистрации РегЭкспресс 2л.
3. Доказательства оплаты дополнительной ускоренной регистрации (справка № КБ-JS102405), Акт приемки работ № 123 от 27.04.24 ООО «Доброторг»;
4. Регламент ЭТП, утвержденный 22.03.2016 г. на 21 л.
5. Скрин публичной кадастровой карты земельного участка 50:45:0040826:575 - 2 л.;
6. Протокол результатов торгов № 007549/1 от 02.05.2024 года
7. Доверенность представителя