

**Жалоба на действия (бездействия) юридического лица, организатора
торгов.**

1) Лицо на чьи действия (бездействия) составлена жалоба:
Масайкин Константин Валерьевич – организатор торгов, арбитражный управляющий, регистрационный номер: 19875, ИНН 602508737041, СНИЛС 147-003-698 45), член СРО ААУ "ГАРАНТИЯ" - Ассоциация арбитражных управляющих "ГАРАНТИЯ" (ИНН 7727278019, ОГРН 1087799004193)". Адрес СРО: 115088, г Москва, г Москва, ул Дубровская 1-я, д.13А, строение 1, эт. 3, комната 20.

2) Заявитель – гражданин РФ. П

3) Оспариваемые торги по банкротству:
Номер торгов ЕФРСБ: 1892-ОАОФ
Имущество должника ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЯБИНА КРАСНАЯ", ИНН 7724051355
Номер дела о банкротстве: А40-251372/2018 179-297Б
Сообщение о проведении торгов в ЕФРСБ: №8009483, опубликовано 13.01.2022
Данные с сайта ЕФРСБ: Лот №1 Нежилые помещения, общая площадь 539 кв. м, этаж – 1, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Луганская, д. 4, корп. 2, кадастровый № 77:05:0005008:18055
Ссылка на торги: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=edef6c0a-fef4-46ab-a7f0-fe6cf29be448&attempt=1>

4) Указание на обжалуемые действия (бездействия) Масайкина Константина Валерьевича, соответствующие доводы:

1. В заказанной мною выписке ЕГРН участвующего в аукционе нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005008:18055 обнаружено обременение в виде договора аренды с ООО "СуперСнедь", ИНН: 7724759772 от 03.12.2015, договор

зарегистрирован в росреестре, номер регистрации 77-77/005-77/005/020/2015-576/2. Обременение действует до 31.12.2024г.

2. Начиная со встречи с Масайкиным К.В. 27/01/2022 мною неоднократно была запрошена информация касательно возможности прочитать данный зарегистрированный договор аренды, однако Масайкин К.В. отказывается его показывать, озвучивая лишь некоторые пункты (стоимость аренды, один пункт по условиям расторжения).
3. Ввиду того, что права и обязанности по исполнению данного обременения перейдут победителю аукциона, договор долгосрочной аренды помещений должен быть раскрыт как часть документации по помещению.
4. Масайкин К.В. приводит доводы, что «продается не арендный бизнес, а объект недвижимости». Однако согласно доходному подходу к оценке стоимости недвижимости, арендные ставки являются фактором непосредственно влияющими на стоимость объекта недвижимости.
5. Со слов Масайкина К.В., один из прошлых собственников помещения, так же являющийся кредитором, заинтересован в том числе в участии в торгах. На мой уточняющий вопрос о том, знает ли тот человек условия договора аренды, раз он является прошлым собственником, Масайкин К.В. ответил, что наверняка он знает и его интерес к торгам должен для нас сигнализировать то, что помещение хорошее.
6. Так же со слов Масайкина К.В. вторая часть помещения сдана третьему лицу на заведомо невыгодных условиях (без оплаты собственнику помещения) прошлым конкурсным управляющим Котовым М.М., (ИНН 770365094481), ныне отстраненным от конкурсного производства ООО «Рябина красная», что наводит на мысли о том, что со вторым договором так же могут быть проблемы.

Я считаю, что своими действиями (бездействиями), арбитражный управляющий нарушает абз.3 п.9 ст.110 ФЗ «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»

Более того, есть основания полагать, что не все потенциальные участники торгов имеют равный доступ к информации, а именно к договору аренды, являющемуся обременением предмета торгов и Масайкин К.В. нарушает п.14 ст.110 ФЗ «О банкротстве»: «Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве»

На основании всех вышеперечисленных фактов, я утверждаю, что действия арбитражного управляющего Масайкина К.В. являются неправомерными, более того он намеренно не предоставил необходимые для принятия решения об участии в торговой процедуре документы, возможно действуя в сговоре с кем-то из потенциальных участников торгов.

Прошу:

Приостановить торги до предоставления информации по договору аренды всем потенциальным участникам торгов, досконально изучить данные дела о банкротстве ООО «Рябина Красная» и принять соответствующие меры в отношении Масайкина К.В., являющегося арбитражным управляющим и организатором торгов, в том числе обязать его предоставить договор аренды ООО «Рябина красная» с ООО "СуперСнедь" от 03.12.2015, рег.номер 77-77/005-77/005/020/2015-576/2.

К заявлению прикладывается выписка из Единого государственного реестра недвижимости по помещению, находящемуся по адресу г. Москва, ул. Луганская, д. 4, корп. 2, кадастровый № 77:05:0005008:18055

23 февраля 2022г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.01.2022 № 99/2022/446137470			
Кадастровый номер:		77:05:0005008:18055	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3607/11, Условный номер: 161550
Адрес:	г.Москва, ул.Луганская, д.4, корп.2
Площадь:	539
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	56825363.21

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
28.01.2022 № 99/2022/446137470		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:05:0005008:18055	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0005008:1204
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
28.01.2022 № 99/2022/446137470			
Кадастровый номер:		77:05:0005008:18055	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела 2 : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
28.01.2022 № 99/2022/446137470	
Кадастровый номер:	77:05:0005008:18055
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "РЯБИНА КРАСНАЯ", ИНН: 7724051355
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/06-008/2002-1704 от 22.04.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	04.05.2021
номер государственной регистрации:	77:05:0005008:18055-77/055/2021-11
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
3.1.1.1. основание государственной регистрации:	'Выписка №5492424455 из постановления №869992627/7723 (ИП №14877/21/77023-ИП от2021-02-03 , возбужденный на основании ИЛ: ФС №037782542 от2021-01-13 , выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы)' №869992627/7723 от 28.04.2021, Царицынский ОСП УФССП России по г. Москве
3.1.2. вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
дата государственной регистрации:	11.01.2016
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/020/2015-576/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.12.2015 по 31.12.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СуперСнедь", ИНН: 7724759772
основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилого помещения' от 03.12.2015

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела **2** Всего листов раздела **2**: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____**28.01.2022 № 99/2022/446137470**

Кадастровый номер:

77:05:0005008:18055

3.	3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	19.01.2021
		номер государственной регистрации:	77:05:0005008:18055-77/055/2021-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	'Выписка №5270796840 из постановления № 855452276/7723 (ИП № 396995/17/77023-ИП от 2017-03-16, возбужденный на основании ИЛ:ФС 017556704 от 2017-02-28, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) ' №855452276/7723 от 15.01.2021, Царицынский отдел судебных приставов по городу Москве
	3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	29.04.2021
		номер государственной регистрации:	77:05:0005008:18055-77/055/2021-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	'Выписка № 5492302725 из постановления № 869957242/7723(ИП №14882/21/77023-ИП от 2021-02-03, возбужденный на основании ИД: фс 037795474 от 2020-12-15, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) ' №869957242/7723 от 28.04.2021, Царицынский отдел судебных приставов города Москвы
	3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	16.02.2021
		номер государственной регистрации:	77:05:0005008:18055-77/055/2021-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено	
основание государственной регистрации:		'Выписка №5343592058 из постановления 858787918/7723 (ИП 381666/18/77023-ИП, от 2018-06-26, возбужденный на основании ИЛ: ФС№ ФС № 024558104, от 2018-06-14, выдавший орган Арбитражный суд города Москвы)' №858787918/7723 от 12.02.2021, Царицынский ОСП УФССП г. Москва	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела **2** Всего листов раздела **2**: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____**28.01.2022 № 99/2022/446137470**Кадастровый номер: **77:05:0005008:18055**

3.	3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	16.02.2021
		номер государственной регистрации:	77:05:0005008:18055-77/055/2021-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	'Выписка № 5343592076 из постановления № 858787902/7723 (381668/18/77023-ИП Дата возбуждения ИП 2018-06-26 , возбужденный на основании ИД:№ ФС № 023803194 Дата ИД 2018-01-25 , выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) ' №858787902/7723 от 12.02.2021, Царицынский ОСП УФССП России по Москве	
	3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	16.02.2021
номер государственной регистрации:		77:05:0005008:18055-77/055/2021-8	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
основание государственной регистрации:	'Выписка №5343591986 из постановления 858787929/7723 (ИП 409695/17/77023-ИП, от 2017-06-22, возбужденный на основании ИЛ: ФС№ ФС 017606723, от 2017-06-09, выдавший орган Арбитражный суд города Москвы)' №858787929/7723 от 12.02.2021, Царицынский ОСП УФССП г. Москва		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
28.01.2022 № 99/2022/446137470		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0005008:18055	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.2.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	22.04.2002	
		номер государственной регистрации:	77-01/00-002/1999-3784	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.02.2000		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЗАХАРОВА ТАТЬЯНА ЕВГЕНЬЕВНА		
	основание государственной регистрации:	'ДОГОВОР АРЕНДЫ' №06-00057/96 от 31.01.1996, ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЯБИНА КРАСНАЯ"		
3.	3.2.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	22.04.2002	
		номер государственной регистрации:	77-01/00-002/1999-15571	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.04.2000		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Холтобин Сергей Юрьевич		
основание государственной регистрации:	'ДОГОВОР АРЕНДЫ' №06-00057/96 от 31.01.1996, ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЯБИНА КРАСНАЯ"			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.