

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Заявитель:

Организатор торгов:
Конкурсный управляющий ООО «ТИСМИНА»

Московское областное УФАС
Рег. номер 14062/21
зарегистрирован 12.04.2021



ЖАЛОБА
на действия организатора торгов

«01» февраля 2021 года конкурсным управляющим ООО «ТИСМИНА»
в сети интернет на ЕФРСБ (<https://bankrot.fedresurs.ru>)
опубликовано сообщение «Объявление о проведении торгов» № 6111423.

В соответствии с сообщением о проведении торгов Ногуманов Иван Михайлович
(далее – Организатор торгов) сообщил о проведении первых торгов в форме аукциона
(открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества) по
реализации имущества ООО "ТИСМИНА", находящегося в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО),
проводимых на электронной торговой площадке «Межрегиональная электронная
торговая система» (ООО «Межрегиональная электронная торговая система») по адресу:
<http://www.m-ets.ru/index.html> .

На торги выставлены:

Лот № 1: Нежилое помещение площадью 2012,8 кв.м., кадастровый №18:26:010631:333,
расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Максима Горького - 79,
номера помещений: 1-3, 3а, 4, 7-9, 9а, 10-12, 15-24, 26-41, 41а, 42-44, 45-75, 80, 81.

Лот №2: Нежилое помещение площадью 1112,9 кв.м., кадастровый номер
№18:26:010631:289, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.
Максима Горького-79.

считает, что при организации торгов по реализации
залогового имущества ООО «ТИСМИНА» организатор торгов действует
недобросовестно и неразумно, нарушая действующее законодательство РФ и интересы
потенциальных покупателей:

**1. В объявлении о проведении торгов и проекте договора купли-продажи указана
недостоверная информация об имуществе ООО «ТИСМИНА», выставленном на торги.**

Согласно абз. 2 ч. 10 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении, о продаже предприятия должны содержаться сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

В соответствии с п.10 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г. в качестве дополнительной информации организатором торгов к вышеуказанным объявлениям был размещен Проект договора купли-продажи предприятия.

В проекте договора купли-продажи имущества (п.1.4. проекта договора) указано, что продавец гарантирует, что имущество не является предметом залога, не состоит под арестом и иным запрещением. Данная информация не соответствует действительности, что подтверждается следующим:

- Имущество ООО "ТИСМИНА" (Лот №1, Лот №2) согласно Положению о продаже залогового имущества ООО ТИСМИНА и общедоступным сведениям, размещенным на сайте Росреестра, находится в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО).

- Определением Октябрьского районного суда города Ижевска от 10.03.2020г. по делу №2-1524/2020 приняты обеспечительные меры – наложен арест в виде запрета ООО «ТИСМИНА» на государственную регистрацию перехода права собственности по всем объектам недвижимости, расположенным в здании по адресу: г. Ижевск, ул. М. Горького, 79. Указанное решение оставлено без изменений судами апелляционной (Апелляционное определение от 21.09.2020г.) и кассационной инстанции (Определение от 16.11.2020г.). Данный факт подтверждается общедоступными сведениями, размещенными на сайте Росреестра (прилагаются).

считает, что информация о наличии обременений имущества, в том числе о наличии ареста в виде запрета ООО «ТИСМИНА» на государственную регистрацию перехода права собственности, относится к основным и существенным характеристикам объекта продажи, и в силу абзаца 2 части 10 статьи 110 ФЗ "О банкротстве" должна в обязательном порядке быть раскрыта в сообщении, о продаже предприятия.

По мнению заявителя, конкурсный управляющий ООО «ТИСМИНА» (организатор торгов) вводит в заблуждение потенциальных участников торгов, предоставляя гарантии (заверения), не соответствующие действительности, а именно об отсутствии в отношении имущества ООО «ТИСМИНА» каких-либо обременений, арестов и иных запрещений.

Таким образом, Юсупов Валерий Сергеевич считает, организатор торгов Ногуманов И.М. действует недобросовестно, размещая на ЕФРСБ и в газете «Коммерсантъ» недостоверную информацию о подлежащем продаже имуществе, его характеристиках.

Проведение конкурсным управляющим первых торгов по реализации имущества ООО «ТИСМИНА», находящегося в залоге у Банка «ТРАСТ» (ПАО) при наличии непогашенного запрета на государственную регистрацию перехода права собственности в отношении подлежащих реализации объектов недвижимости, ведет возникновению у покупателя расходов (имущественных и временных) по снятию запрета на государственную регистрацию перехода права собственности и дальнейшему оформлению права собственности, либо может послужить основанием для отказа от заключенного договора купли-продажи на основании статьи 310 и 450.1 ГК РФ (п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах

применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора").

Зная о наличии непогашенного запрета на государственную регистрацию перехода права собственности в отношении подлежащих реализации объектов недвижимости, организатор торгов в проекте договора купли-продажи (п.4.2.3. проекта ДКП) возлагает на покупателя, в том числе непредвиденные расходы, связанные с регистрацией права собственности, предполагая вероятность возникновения проблем с дальнейшей регистрацией права собственности, тем самым ставя будущего покупателя в заведомо невыгодное положение ввиду неопределенности окончательной стоимости Лотов с учетом расходов.

2. Установленный организатором торгов срок представления заявок на участие в торгах не соответствует требованиям законодательства о банкротстве.

П.8 ст. 110 ФЗ "О банкротстве" установлено, что срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Как разъяснено в п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства", извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

01.02.2021 года конкурсным управляющим ООО «ТИСМИНА» на ЕФРСБ опубликовано сообщение № 6111423 «Объявление о проведении торгов». Публикация была размещена поздно вечером (скриншот с сайта <https://bankrot.fedresurs.ru/> прилагается).

Дата и время начала подачи заявок: 01.02.2021г. 11:00

Дата и время окончания подачи заявок: 09.03.2021г. 17:00

Торги (открытый аукцион) назначены на 12.03.2021г.

Таким образом, с учетом фактического времени размещения публикации (поздно вечером 01.02.2021г.) реальная возможность подачи заявки 01.02.2021г. была исключена.

Исходя из общих положений об исчислении сроков, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 191 ГК РФ) течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Таким образом, с момента публикации на ЕФРСБ, у лиц, ознакомившихся с публикацией, на подачу заявок имелось фактически 24 рабочих дня, что не соответствует требованиям законодательства о банкротстве, что ведет к ограничению возможностей потенциальных покупателей.

3. Согласно размещенным организатором торгов объявлению о первых торгах (сообщение № 6111423 от 01.02.2021 на ЕФРСБ) для участия в первых торгах и повторных торгах претендент должен внести задаток в размере 20% от начальной продажной цены лота по следующим реквизитам: Получатель ООО "ТИСМИНА" ИНН 9721023995, КПП

183101001, р/с40702810500770003332 в ПАО "БАНК УРАЛСИБ" г Москва, к/с 30101810100000000787, БИК 044525787.

Однако в период течения срока для принятия заявок на участие в первых торгах организатор торгов внес изменения в вышеуказанные объявления о проведении торгов (20.02.2021г. в «Коммерсантъ», 17.02.2021г. на ЕФРСБ), изменив получателя и реквизиты счета для внесения задатка на «Получатель: ООО «МЭТС», ИНН 5751039346, КПП 575101001, р/с 40702810900047305402 в Ф-л Банка ГПБ (АО) г Тула, к/с 30101810700000000716, БИК 047003716.»

Считаем, что данные изменения противоречат Положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТИСМИНА», являющегося предметом залога Банка ТРАСТ (ПАО) (п.2.1.).

Указанные изменения получателя и реквизитов счета для внесения задатка могли ввести в заблуждение потенциальных покупателей.

Кроме того, с учетом оставшегося времени до окончания срока принятия заявок на участие в первых торгах, а также условий и сроков возврата задатка (раздел 3 Проекта договора о задатке) возврат ранее перечисленного задатка и внесение задатка по новым реквизитам значительно затруднило и ограничило потенциальных покупателей в возможности участия в первых торгах.

Также стоит принять во внимание установленное организатором торгов условие о вычете комиссии при возврате задатка (п. 3.7. Проекта договора о задатке), что также нарушает имущественные права участников торгов.

Цель проведения торгов - обеспечение конкуренции покупателей и получения наибольшей цены за продаваемое арестованное имущество. Не возможность участников подать заявку в связи с изменением реквизитов для внесения задатка, повлияли на результаты торгов, тем самым создав препятствия реализации целей и задач проведения торгов по реализации имущества по наибольшей цене.

4. Размещенное организатором торгов объявление о первых торгах (сообщение № 6111423 от 01.02.2021 на ЕФРСБ) в нарушение п.10 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не содержат дату, время и место подведения результатов торгов.

В силу пункта 15 статьи 110 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

В тексте сообщения указано, что «итоги торгов подводятся на ЭТП после определения победителя».

Данное нарушение требований законодательства говорит о неопределенности условий и порядка проведения торгов, организатором которых выступает

Вышеуказанные нарушения являются существенными, способными повлиять на количество участников торгов, ограничивают возможности потенциальных покупателей.

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.

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

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРОШУ:

1. Признать жалобу _____, обоснованной.
2. Принять решение о необходимости выдачи организатору торгов _____ обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений путем аннулирования первых торгов реализации имущества ООО «ТИСМИНА», являющегося предметом залога Банка ТРАСТ (ПАО).
3. Направить организатору торгов _____ уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Приложения:

1. Копия объявления № 6111423 от 01.02.21г.
2. Копия проекта договора купли-продажи
3. Копия Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТИСМИНА», являющегося предметом залога Банка ТРАСТ (ПАО)
4. Сведения с сайта rosreestr.gov.ru об объекте недвижимости с кадастровым номером 18:26:010631:289
5. Сведения с сайта rosreestr.gov.ru об объекте недвижимости с кадастровым номером 18:26:010631:333.
6. Копия Определения Октябрьского районного суда города Ижевска от 10.03.2020г. по делу №2-1524/2020.
7. Копия Определения Шестого Кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2020г. по делу №88-2377/2020
8. Скриншот с сайта <https://bankrot.fedresurs.ru/>
9. Копия сообщения № 6202896 от 17.02.2021г. об изменении объявления о проведении торгов
10. Копия сообщения № 12010260442 от 20.02.2021г. об изменении объявления о проведении торгов
11. Копия Договора о задатке.

Заявитель