

**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Владимирской области**  
600000, у. Владимир, ул. Московская, 1

**Заявитель**

ИНН 662906 / 20006  
620000, г. Екатеринбург, пр-кт Академика Сахарова,  
д. 91, кв. 22

ИНН 772321339466  
СНИЛС 062-010-737 00  
Рег. номер 16 278

**ЖАЛОБА**  
**на действия Организатора торгов при проведении Торгов**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.09.2021г. по делу № А40 - 9826/2021 ООО «Рентал Альянс» (ОГРН: 1127747120159, ИНН: 7704820267) признан несостоятельным (банкротом). В отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим утвержден член  
Ассоциации РСОПАУ, с вознаграждением, установленным законом.

1. Согласно сообщению № 7484026 от 14.10.2021 Организатор торгов - конкурсный управляющий ООО «Рентал Альянс» (ОГРН 1127747120159, ИНН 7704820267, адрес: 119019, г. Москва, Нащокинский переулок, дом 12, строение 2, эт/пом 1/1В)

и (ИНН 772321339466, СНИЛС 062-010-737-00, 109451, г. Москва, а/я 23, эл. почта valdemar201230@gmail.com, тел. 8-915-685-93-21), член Ассоциации «РСОПАУ» (ИНН: 7701317591, ОГРН 1027701018730, г. Москва, пер. Неопалимовский 2-й, д.7, п.1), действующий на основании Решения АС г. Москвы от 13.09.2021 г. по делу А40-9826/2021, сообщает о проведении электронных торгов в форме открытого аукциона с открытой формой предложения цены по продаже имущества Должника по адресу:

Лот № 4 – 139 054 990 руб. Владимирская область, г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 28-а: Здание – Магазин продовольственных товаров, назначение: нежилое, 1 – этажный, кадастровый номер 33:22:024203:374, площадь 5723,6 кв.м., Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание магазина продовольственных товаров, кадастровый номер 33:22:024203:481, площадь 2161 +/- 16 кв.м., Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание магазина продовольственных товаров, кадастровый номер 33:22:024203:480, площадь 9068 +/- 33 кв.м., Внешнее электроснабжение нежилого помещения по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. 16 лет Октября, д. 68а, инвентарный номер 000000063, Антикражная система, инвентарный номер 00-000071, Система телефонной связи, миниАТС Panasonic KX-TDE100RU+ БП типа S, инвентарный номер 00-000075, Патерностер для линолеума / ковролина 3 м., инвентарный номер 00-000076, Патерностер для линолеума / ковролина 3 м., инвентарный номер 00-000077, Патерностер для линолеума / ковролина 4 м., инвентарный номер 00-000078, Патерностер для линолеума/ковролина 4 м., инвентарный номер 00-000079, Стела, инвентарный номер 00-000084, Блочная комплектная трансформаторная подстанция (2\*630кВА), инвентарный номер 000000014, Резервная электролиния по адресу: г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 28-а,

инвентарный номер 000000023, Ограждение электроподстанции по адресу: г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 28-а, инвентарный номер 000000052;

Торги проводятся путем открытого аукциона, с открытой формой подачи предложения о цене.

Место проведения «Региональная торговая площадка».

В соответствии с сообщением № 7567534 от 25.10.2021г. порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества - ПАО МОСОБЛБАНК.

**братился к конкурсному управляющему с просьбой направить необходимые документы для ознакомления с вышеуказанным Лотом, в т.ч. договоры аренды.**

Из ответа конкурсного управляющего следует: «В ответ на Ваш запрос направляем: отчет об оценке, фото, выписки ЕГРН, поэтажные планы, экспликацию и прочую документацию. На объекте есть арендаторы. Касательно арендной платы договоров аренды сообщая следующее: В соответствии с п. 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами. Запрашиваемая Вами информация не относится к правоустанавливающим документам, в этой связи не может быть направлена Вам по электронной почте. Согласно п.3 ст. 20.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, арбитражный управляющий обязан сохранять конфиденциальность сведений, охраняемых федеральным законом (в том числе сведений, составляющих служебную или коммерческую тайну арендатора) и ставших ему известными в связи с исполнением обязанностей арбитражного управляющего. Также дополнительно сообщая, что арендные потоки доступны в отчете об оценке. Для осмотра необходимо заполнить, подписать и направить в адрес организатора торгов заявку на осмотр, проект заявки и документы доступны по ссылке <https://cloud.mail.ru/public/Bsnb/tZmYFFFj7>».

При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства сведения о финансовом состоянии должника прекращают относиться к сведениям, признанным конфиденциальными или составляющим коммерческую тайну.

В соответствии с абзацем 2 части 9 статьи 110 Закона о банкротстве Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Согласно абзацу 3 части 9 статьи 110 Закона 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий, действуя разумно и добросовестно в интересах должника и его кредиторов, а также привлеченный организатор торгов обязаны своевременно и качественно исполнять возложенные на них обязанности, принимать меры к наиболее полному удовлетворению требований кредиторов за счет имущества должника.

Удовлетворение требований кредиторов - одна из главных задач и конечная цель конкурсного производства.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, также подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ, информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53). На основании п. 6 ст. 131 ГК РФ порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество к основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ). Посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества регистрируется аренда как обременение (ч. 1 ст. 51, ч. 6 ст. 1 Закона №218-ФЗ).

**Заявитель считает, что действия конкурсного управляющего выразившееся в не предоставлении интересанту торгов договоров аренды со сроком действия превышающим срок конкурсного производства (один год с учетом возможных продлений), препятствует эффективной реализации имущества должника, поскольку наличие обременения в виде аренды в отношении имущества должника негативно влияет на его стоимость и круг потенциальных покупателей, а также на саму возможность реализации данного имущества.**

*Учитывая, что предметом торгов является недвижимое имущество обремененное правами третьих лиц то, ознакомление с имуществом должно быть возможным путем предоставления сканированного электронного изображения договоров аренды.*

*Вышеуказанные договоры, на основании которых возникли обременения, зарегистрированные в ЕГРН, являются долгосрочными, а их условия обязательными для исполнения, не снимаются в рамках процедуры банкротства, права и обязанности арендодателя переходят в полном объеме к новому собственнику.*

*Информация о размере арендной платы, сроке и условиях договоров аренды напрямую затрагивает предмет лота и является основополагающим для принятия решения интересантом об участии в торгах, а данная информация в соответствии с 1 статьи 126 не относится к конфиденциальность сведений, охраняемых федеральным законом.*

**Отказ конкурсного управляющего от предоставления информации ставит участников в неравное положение при проведении торгов, при условии, что организатор торгов имеет возможность предоставить данную информацию. Отказывая в предоставлении важной и ключевой информации, Организатор торгов не предпринимает мер для привлечения наибольшего количества потенциальных участников торга, что противоречит целям и задачам конкурсного производства.**

2. Кроме того, необходимо отметить, что в соответствии со статьей 20 Закона о банкротстве Арбитражным управляющим признается гражданин Российской Федерации, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

В соответствии с пунктом 2 статьи 20.4 Закона о банкротстве в случае исключения арбитражного управляющего из саморегулируемой организации в связи с нарушением им условий членства в саморегулируемой организации, требований Закона о банкротстве, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности арбитражный управляющий отстраняется арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на основании ходатайства саморегулируемой организации не позднее чем в течение десяти дней с даты его поступления. Данное основание для отстранения направлено на реализацию положения, согласно которому не может быть утверждено в качестве арбитражного управляющего лицо, которое не является членом одной из саморегулируемых организаций (пункт 1 статьи 20 Закона о банкротстве).

**Согласно данным ЕФРС**

**стоит СРО**

В реестре членов СРО Ассоциации РСОПАУ отсутствует. В телефонном разговоре сотрудник Ассоциации РСОПАУ подтвердил информации об исключении 3 членов СРО.

**Таким образом, не является членом одной из саморегулируемых организаций, может осуществлять обязанности конкурсного управляющего.**

3. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 18.07.2011 № 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) 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.

В свою очередь, в силу частей 4 и 7 статьи 110 Закона о банкротстве реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Согласно пункту 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 настоящего Федерального закона».

Согласно пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 года № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», арбитражным судам разъяснено, что принятие антимонопольным органом предписаний является способом восстановления гражданских прав лиц, обратившихся в антимонопольный орган в порядке п.2 ст.11 ГК РФ. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и выдает предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

Таким образом, предписание антимонопольного органа должно обладать правовосстановительной функцией, а значит – быть направленным на эффективную защиту нарушенных прав участника торгов способом, реально обеспечивающим восстановление нарушенного права.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия (бездействия) конкурсного управляющего  
; не предоставлении сведений об условиях договоров  
аренды по Лоту №4.

2. Приостановить торги по Лоту №4 Владимирская область, г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 28-а: Здание – Магазин продовольственных товаров, назначение: нежилое, 1 – этажный, кадастровый номер 33:22:024203:374, площадь 5723,6 кв.м., Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание магазина продовольственных товаров, кадастровый номер 33:22:024203:481, площадь 2161 +/- 16 кв.м., Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание магазина продовольственных товаров, кадастровый номер 33:22:024203:480, площадь 9068 +/- 33 кв.м., Внешнее электроснабжение нежилого помещения по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. 16 лет Октября, д. 68а, инвентарный номер 000000063, Антикражная система, инвентарный номер 00-000071, Система телефонной связи, миниАТС Panasonic KX-TDE100RU+ БП типа S, инвентарный номер 00-000075, Патерностер для линолеума / ковролина 3 м., инвентарный номер 00-000076, Патерностер для линолеума / ковролина 3 м., инвентарный номер 00-000077, Патерностер для линолеума / ковролина 4 м., инвентарный номер 00-000078, Патерностер для линолеума/ковролина 4 м., инвентарный номер 00-000079, Стела, инвентарный номер 00-000084, Блочная комплектная трансформаторная подстанция (2\*630кВА), инвентарный номер 000000014, Резервная электролиния по адресу: г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 28-а, инвентарный номер 000000023, Ограждение электроподстанции по адресу: г. Владимир, ул. Куйбышева, д. 28-а, инвентарный номер 000000052 до рассмотрения настоящей жалобы по существу;

Приложение:

1. Сообщение на ЕФРСБ № 7484026 от 14.10.2021г.;
2. Сообщение на ЕФРСБ № 7567534 от 25.10.2021г.;
3. Запрос конкурсному управляющему;
4. Подтверждение направления запроса конкурсному управляющему;
5. Ответ конкурсного управляющего;

---

«12» ноября 2021г.