

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве**  
адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, д. 4/3

**ЗАЯВИТЕЛЬ:**

**Капарулин Александр Николаевич**, паспорт

**ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЗАЯВИТЕЛЯ:**  
**Цыпышев Вячеслав Эрнстович**,

**ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Система»**

а;

**ЗАКАЗЧИК ТОРГОВ:**

**Конкурсный управляющий ООО «Форт-Тартуга»**  
**Максимова Анна Андреевна**

Московское УФАС  
Рег. номер 29211/22  
зарегистрирован 21.04.2022



**ДОЛЖНИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Форт-Тартуга»**

**ОПЕРАТОР ЭЛЕКТРОННОЙ ПЛОЩАДКИ:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Объединённые системы торгов»**

### **ЖАЛОБА**

**на действия (бездействия) организатора торгов**  
**при проведении электронных торгов посредством публичного предложения**  
**№ 2338-ОТПП по Лоту № 1 на ЭТП «Систематорг» (sistematorg.com)**

1. Адрес ЭТП, на которой проводятся торги: sistematorg.com
2. Идентификационный номер торгов: 2338-ОТПП

3. **Объявление о торгах в газете «Коммерсантъ»:** № 16030385390 стр. 254 / № 52 (7253) от 26.03.2022 г.
4. **Объявление о торгах в ЕФРСБ:** № 8454795 от 28.03.2022 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 24.11.2020 г. по делу № А76-39944/2018 ООО «Форт-Тартуга»

5) признано банкротом, в отношении должника введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим должника утверждена Максимова Анна Андреевна (И член ААУ «ГАРАНТИЯ» (ИНН

Конкурсным управляющим ООО «Форт-Тартуга» Максимовой А.А. проводятся торги по продаже имущества должника:

Лот № 1 Земельный участок, Кадастровый номер: 74:19:0701001:12, место нахождения: Челябинская область, Сосновский р-н, площадь: 8021 кв. м; Земельный участок, кадастровый номер: 74:19:0701001:5, место нахождения: Челябинская область, Сосновский р-н, площадь: 6457 кв. м.; Земельный участок, кадастровый номер: 74:19:0701001:24, место нахождения: Челябинская область, Сосновский р-н, АОЗТ «Племзавод Россия», площадь: 5442 кв. м.; Нежилое здание, нежилое здание-дом сторожа (литера Б), кадастровый номер: 74:19:0000000:13143, место нахождения: Челябинская область, р-н Сосновский, д. Касарги, База Отдыха «Форт-Тартуга», площадь: 76 кв. м.; Нежилое здание – летний дом (литера В), кадастровый номер: 74:19:0000000:13141, место нахождения: Челябинская область, р-н Сосновский, д. Касарги, База Отдыха «Форт-Тартуга» площадь: 129,8 кв. м.; Нежилое здание, Баня, кадастровый номер: 74:19:0000000:6726, место нахождения: Челябинская обл., р-н Сосновский, оз. Касарги, База отдыха «Форт-Тартуга», площадь: 163 кв. м.; Дом для обслуживающего персонала, кадастровый номер: 74:19:0000000:11777, место нахождения: Челябинская область, Сосновский р-н, оз. Касарги, База Отдыха «Форт-Тартуга», площадь: 119,2 кв. м.; Нежилое здание, Охранный пост, кадастровый номер: 74:19:0000000:6530, место нахождения: Челябинская обл, р-н Сосновский, оз. Касарги, База отдыха «Форт-Тартуга», площадь: 69 кв. м.; Нежилое здание, Домик рыбака, кадастровый номер: 74:19:0701001:699, место нахождения: Челябинская область, р-н Сосновский, оз. Касарги, площадь: 133,4 кв. м.; Нежилое здание, Дом для отдыхающих, кадастровый номер: 74:19:0701001:600, место нахождения: Челябинская область, р-н Сосновский, оз. Касарги, База отдыха «Форт-Тартуга», площадь: 88,5 кв. м.; Нежилое здание, Дом для отдыхающих, кадастровый номер: 74:19:0701001:601, место нахождения: Челябинская область, р-н Сосновский, оз. Касарги, База отдыха «Форт-Тартуга», площадь: 88,5 кв. м., по начальной цене 31 241 394,00 рублей (шаг снижения 5 % каждые три календарные дня) в период с 28.03.2022 г. 11 час. 00 мин. до 26.05.2022 г. 11 час. 00 мин. (цена отсечения 30 % от начальной цены продажи имущества на повторных торгах).

С целью проведения торгов имуществом должника конкурсным управляющим Максимовой А.А. был заключен договор № 39944-ОТ на оказание услуг по организации проведения торгов от 28.09.2021 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Система» \

Объявление о торгах размещено в газете «Коммерсантъ» за № 16030385390 стр. 254 / № 52 (7253) от 26.03.2022 г. и в ЕФРСБ: № 8454795 от 28.03.2022 г.

Заявитель настоящей жалобы Капарулин Александр Николаевич является конкурсным кредитором ООО «Форт-Тартуга», требования которого обеспечены залогом недвижимого имущества должника, реализуемого на обжалуемых торгах, что подтверждается определением Арбитражного суда Челябинской области от 29.03.2022 г. по делу № А76-39944/2018.

Капарулин А.Н. полагает, что организатором торгов ООО «Система» торги имуществом ООО «Форт-Тартуга» проводятся с нарушением требований действующего гражданского законодательства и законодательства о банкротстве, чем нарушаются права должника, его конкурсных кредиторов и потенциальных участников торгов, что выражается и подтверждается нижеследующим.

В соответствии с п. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Согласно абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

**Вопреки перечисленным требованиям закона организатором торгов размещены недостоверные и неполные сведения об имуществе должника, подлежащем реализации на обжалуемых торгах.**

А именно, в объявлении в газете «Коммерсантъ», в сообщении в ЕФРСБ и на сайте ЭТП «Систематорг» размещены идентичные и недостоверные сведения о следующем имуществе ООО «Форт-Тартуга»: Земельный участок, кадастровый номер: 74:19:0701001:5, место нахождения: Челябинская область, Сосновский р-н, площадь: 6457 кв. м. В действительности, площадь земельного участка с кадастровый номер: 74:19:0701001:5 составляет 7457 кв. м., что подтверждается соответствующей выпиской из ЕГРН.

*Таким образом, размещение недостоверных сведений о значимых характеристиках земельного участка – его площади, заниженной на 1000 кв. м., напрямую влияет на стоимость и на спрос в отношении реализуемого имущества.*

Кроме того, организатором торгов размещены неполные сведения о реализуемых объектах недвижимости.

В частности, согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 74:19:0701001:5 на данном земельном участке расположены объекты недвижимости с к/н 74:19:0000000:11777, 74:19:0701001:601, 74:19:0000000:6530, 74:19:0000000:6729, 74:19:0000000:13142, 74:19:0000000:13141, 74:19:0000000:13143, 74:19:0000000:6538, 74:19:0000000:6540.

На земельном участке с кадастровым номером 74:19:0701001:12 расположены объекты недвижимости с к/н 74:19:0701001:601, 74:19:0701001:600, 74:19:0000000:6728, 74:19:0701001:699, 74:19:0000000:6529, 74:19:0000000:6542, 74:19:0000000:6726.

На земельном участке с кадастровым номером 74:19:0701001:24 расположены объекты недвижимости с к/н 74:19:0701001:601, 74:19:0701001:600, 74:19:0000000:13438.

*Итого на трёх, продаваемых земельных участках расположено 19 объектов недвижимого имущества, принадлежащего должнику. При этом на обжалуемых торгах реализуется только 8 объектов недвижимости из 19, что не только противоречит требованиям Гражданского кодекса РФ, но также оказывает существенное влияние на стоимость и привлекательность продаваемого недвижимого имущества.*

По ч. 1 ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

По части 2 указанной статьи в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Так как все объекты недвижимости на реализуемых земельных участках, принадлежат ООО «Форт-Гартуга», отдельная продажа земли без зданий или зданий без земли, на которой они находятся, противоречит требованиям закона. Более того, это напрямую влияет на привлекательность земельных участков для покупателей, так как приобретать земельные участки без объектов недвижимости, расположенных на них нецелесообразно и экономически необоснованно.

*Сведения о наличии на земельных участках иных объектов недвижимости, имеющих существенное значение для покупателей, не были размещены организатором торгов, чем также нарушаются права потенциальных участников торгов на получение полных и достоверных сведений о продаваемом имуществе.*

Также необходимо отметить, что сведения об объектах недвижимости с кадастровыми номерами 74:19:0000000:13141 и 74:19:0000000:13143 не соответствуют действительности. Из выписок на указанные объекты следует, что оба являются нежилыми зданиями с 1-м этажом, в связи с чем их площадь, указанная в объявлении и сообщении о проведении торгов, а также на ЭТП «Систематорг», следующая: 128,9 кв. м. (13141) и 76 кв. м. (13143).

*При этом в действительности данные объекты недвижимости имеют второй этаж и, как следствие, иную площадь, в связи с чем до потенциальных покупателей доводится недостоверная информация о продаваемом имуществе, что уменьшает его привлекательность и вводит в заблуждение возможных участников торгов.*

Изложенные выше обстоятельства подтверждают, что организатором торгов ООО «Система» предприняты противоправные действия в ходе проведения торгов имуществом должника ООО «Форт-Гартуга», направленные на дезинформацию потенциальных участников торгов относительно продаваемых объектов недвижимости, что выражается в предоставлении недостоверных и неполных сведений об этих объектах, напрямую влияющих на спрос и цену на них.

Вместе с тем Капарулин А.Н. уже обращался к конкурсному управляющему ООО «Форт-Гартуга» с требованием приостановить торги имуществом должника, что подтверждается письмом от 20.01.2022 г., однако указанное требование было полностью проигнорировано.

Ранее обратиться в Федеральную антимонопольную службу России либо в суд с соответствующими требованиями Капарулин А.Н. не мог, так как получил официальный статус конкурсного-залогового кредитора ООО «Форт-Тартуга» только 29 марта 2022 года, хотя договор уступки прав требования с Поздняковым А.В., по которому к заявителю перешли права кредитора был заключен ещё 24.12.2021 г., в связи с чем, проявив должную осмотрительность, Капарулин А.Н. и направил вышеназванное требование конкурсному управляющему Максимовой А.А.

**На основании изложенного ПРОШУ:**

1. Направить организатору торгов ООО «Система», оператору электронной площадки ООО «Объединённые системы торгов», конкурсному управляющему Максимовой Анне Андреевне уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу;

2. Аннулировать электронные торги посредством публичного предложения № 2338-ОТПП по Лоту № 1 на ЭТП «Систематорг» (sistematorg.com) по продаже имущества должника ООО «Форт-Тартуга» в связи с существенным нарушением порядка организации и проведения торгов.

Приложения:

1. Копия определения АСЧО от 29.03.2022 г. (кредитор Капарулин А.Н.);
2. Копия определения АСЧО от 30.09.2021 г. (кредитор Поздняков А.В.);
3. Копия определения АСЧО от 19.07.2021 г. (залоговый статус ООО «Хаузрент»);
4. Копия определения АСЧО от 03.07.2019 г. (кредитор ООО «Хаузрент»);
5. Копия решения АСЧО от 24.11.2020 г. (признание должника банкротом);
6. Копия сведений о торгах № 2338-ОТПП с ЭТП;
7. Копия сообщения о торгах в ЕФРСБ;
8. Копия объявления о торгах в газете «Коммерсантъ»;
9. Копия выписок из ЕГРН на реализуемые объекты недвижимости;
10. Копия договора на организацию и проведение торгов;
11. Копия письма Капарулина А.Н от 20.01.2022 г.;
12. Доверенность представителя Цыпышева В.Э.



Капарулин А.Н.