

В Управление Федеральной антимонопольной службы по  
Калининградской области  
236006, г. Калининград, ул. Барнаульская, д. 4, бокс 033

Заявитель:

Адрес для корреспонденции 361

тел.:

Организатор конкурса (торгов):

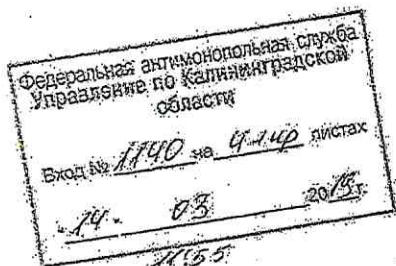
Конкурсный управляющий

ИНН  
740415163254, СНИЛС № \_\_\_\_\_ член Союза  
арбитражных управляющих "Авангард" (ОГРН  
1027705031320, ИНН 7705479434, адрес: г. Москва, ул.  
Макаренко, д. 5, стр. 1А, пом. I, комн. 8, 9, 10),  
действующий на основании Решения Арбитражного  
суда города Москвы от «02» июля 2018г. по делу №  
А40-157904/2017

Оператор торговой площадки:

Акционерное общество «Российский аукционный дом»  
(ИНН 7838430413)

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, дом 5,  
лит. В



#### ЖАЛОБА

действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки

Решением Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2018 ООО «Олимп» (далее - ООО «Олимп» или Общество) признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена член Союза АУ «Авангард», ИНН 740415163254, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих - 11188, адрес для направления корреспонденции: 454038, г. Челябинск, ш. Металлургов, д. 13П, оф. 7).

12.12.2018 г. собрание кредиторов было принято решение об утверждении Предложения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Общества.

14.02.2019 г. конкурсным управляющим ООО «Олимп» были размещены следующие сообщения, именуемые далее в тексте - «Сообщения»:

- на сайте ЕФРСБ сообщение №3480387 о продаже имущества Общества на электронных торгах, копия сообщения приобщено к настоящей жалобе (приложение №2),

- на сайте газеты "Коммерсантъ" объявление № 77032905009 от 16.02.2019 г

- на на электронной площадке «Российский аукционный дом» (оператор электронной площадки: ОАО «Российский аукционный дом», адрес: 190000, Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, л. В, сайт [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru), ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351, Номер торгов. 83049, опубликовано 14.02.2019) (приложение №1).

В размещенной информации выявлены следующие нарушения и несоответствия, препятствующие участию в торгах:

1) **Неполные сведения о составе и характеристиках продаваемого имущества.** В соответствии с п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ в сообщении о продаже предприятия должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.





В приведенных выше Сообщениях о продаже имущества ООО «Олимп» указано, что предметом торгов в составе лота № 1 является: «1) Нежилое здание 976,1 кв.м., кадастровый номер 39:15:150824:70; 2) Нежилое здание 479,4 кв.м., кадастровый номер 39:15:150824:71; 3) Нежилое здание 17,2 кв.м., кадастровый номер 39:15:150824:98, расположенные по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4».

Из текста Сообщений невозможно определить точное место расположения указанных объектов недвижимости на местности, так как отсутствует описание их местоположения, расположения относительно ориентиров, а также отсутствуют сведения о координатах характерных точек контура объектов недвижимости в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме того в Сообщениях о проведении торгов отсутствует информация о земельном участке, в пределах которого расположены указанные объекты недвижимости, и основания пользования земельным участком под объектами. По адресу г. Калининград, ул. Судостроительная, д. 4 размещается несколько жилых зданий, какое из них является предметом торгов, не представляется возможным определить самостоятельно.

Также, в Сообщениях о проведении торгов не указан порядок ознакомления с имуществом, выставленным на торги, который является обязательным к публикации.

Кроме того, решением Арбитражного суда Калининградской области от 17.10.2014 года по делу № А21-3840/2012 была признана недействительной сделка купли-продажи недвижимого имущества от 13.04.2012 года между продавцом ООО «Регион» и покупателем ООО «Олимп», являющихся предметом вышеуказанных торгов, а именно:

склада, литер «О», с кадастровым номером 39:15:15 08 24:0005:5145\O (на момент подачи жалобы кадастровый номер 39:15:150824:70),

склада, литер «Ф», с кадастровым номером 39:15:15 08 24:0005:5145\F (на момент подачи жалобы кадастровый номер 39:15:150824:71),

насосной, литер 4 с кадастровым номером 39:15:15 08 24:0005:5145\4 (на момент подачи жалобы кадастровый номер 39:15:150824:98),

Данные обстоятельства могут привести к спорной ситуации ввиду правовой неопределенности.

Сведения о наличии решения суда не были сообщены потенциальным покупателям в Сообщениях, хотя указанные обстоятельства являются существенными для принятия решения потенциальными покупателями об участии в торгах и условиях покупки недвижимого имущества.

Из изложенного следует, что конкурсный управляющий не исполнила требования п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ в части публикации сведений о реализуемом имуществе, недостаточно точно определила (описала) предмет торгов и не определила порядок ознакомления с имуществом, что искусственно ограничивает количество потенциальных участников торгов.

В соответствии со статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы 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.

Как указал Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в Постановлении №А21-1154/2017 от 17.08.2017 г.:

*«Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы 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 (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Перечисленные в п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве сведения подлежат обязательному опубликованию в каждом сообщении о проведении торгов, публикация не может носить отсылочного характера, отсутствие в публикации вышеуказанных сведений, негативно влияет на формирование потенциального круга покупателей и существенно влияет на результаты торгов.

Абзац 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве, предусматривающий обязанность организатора торгов обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества, введен пп. в) п. 6 ст. 4 Федерального закона Российской Федерации от 23.06.2016 № 222-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в силу ч. 4 ст. 13 названного закона вступил в силу с 01.09.2016.

В абз. 1 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже предприятия должен содержаться порядок ознакомления с предприятием. Однако из материалов дела следует и судом первой инстанции правомерно установлено, что в объявлениях о проведении торгов, размещенных в ЕФРСБ и в газете «Коммерсантъ», организатором торгов не определен порядок ознакомления с подлежащим продаже имуществом должника.

Нарушение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве может привести к ограничению конкуренции, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

В случае если жалоба подана лицом, которое не подавало заявку на участие в торгах, и в такой жалобе нет ссылки на нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов или порядка подачи заявок на участие в торгах, антимонопольный орган должен рассмотреть такую жалобу в соответствии с Административным регламентом ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства РФ, утвержденным Приказом ФАС России от 25 декабря 2007 г. № 447.

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.

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 ВС РФ 16.03.2016 года (далее - "Обзор ВС РФ"), "рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

Суд апелляционной инстанции с указанным подходом не согласился, отказал в удовлетворении заявленных требований, посчитав доказанным наличие в действиях конкурсного управляющего нарушения пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве и части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Нарушение указанных правил влечет последствия, устанавливаемые законодательством. В частности, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, которые нарушают установленный нормативными правовыми актами порядок организации и проведения торгов, в том числе размещения информации о проведении торгов, подачи заявок на участие в торгах, могут быть обжалованы в антимонопольный орган (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На необходимость указания в Сообщениях о торгах информации о порядке ознакомления непосредственно с выставленным на торги имуществом указал также в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.12.2014 № Ф07-10120/2014 по делу № А56-13935/2014:

"в объявлении о проведении торгов посредством публичного предложения приведены сведения о характере имущества, его составе, местоположении и цене продажи. Кроме того, сообщения содержат уведомление о порядке ознакомления с предметами лотов и документами, относящимися к реализуемому имуществу, для этих целей организатором торгов указан адрес и номер телефона".



Между тем, в Сообщениях конкурсный управляющий контактный номер телефона и адрес не указала, ограничившись указанием на то, что "ознакомиться можно по адресу конкурсного управляющего в рабочее время в дни приема звонков".

Согласно части 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, нарушений порядка) **принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.**

Таким образом, в случае если конкурсный управляющий выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В этой связи считаю, что выявленные нарушения ограничивают мое право как потенциального покупателя на получение полной и достоверной информации о предмете торгов, а также не позволяют мне и другим заинтересованным лицам непосредственно ознакомиться с объектами, выставленными на торги, чем искусственно ограничивается круг допущенных лиц-участников торгов и нарушаются положения Закона о банкротстве и Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного:

#### ПРОШУ:

1. Приостановить проведение торгов имуществом ООО «Олимп» (ОГРН 1093925010750, ИНН 3904605816), назначенных на 28.03.2019 года до публикации организатором торгов сведений о:
  - точном месте нахождения реализуемого с торгов имущества,
  - земельном участке на котором расположено реализуемое с торгов имущество,
  - предоставления возможности ознакомления с реализуемым с торгов имуществом
2. Выдать соответствующие предписания организатору торгов - Конкурсному управляющему и оператору электронной площадки - Акционерному обществу «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413).

#### Приложение:

1. Распечатка сообщения о проведении торгов на электронной площадке «Российский аукционный дом» от 14.02.2019 года ([www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru));
2. Распечатка объявления о проведении торгов от 14.02.2019 года № 3480387, размещенное в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве;
3. Выписки из ЕГРН на объекты недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:150824:70, 39:15:150824:71, 39:15:150824:98;
4. Копия решения Арбитражного суда Калининградской области от 17.10.2014 года по делу № А21-3840/2012.
5. Распечатка сообщения № 77032905009 от 16.02.2019 г о проведении торгов с сайта газеты "Коммерсантъ".

Заявитель



"14" марта 2019 года

