

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Липецкой области

398050, г. Липецк, пл. Плеханова, 1

Заявитель:

адрес регистрации:

адрес для корреспонденции:

адрес электронной почты:

Организатор торгов:

ООО «Капитал»

ИНН 6820022108 ОГРН 1066820000730

адрес: г. Тамбов, ул. Астраханская, д. 164Г

адрес электронной почты: kapital@ya.ru

Тел. 8(905)123-23-65

Жалоба на действия организатора торгов

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 04.10.2018г. по делу №А36-ООО «Гурман» (399373, Липецкая область, Усманский район, г. Усмань, ул. Ленина, д. 121, ОГРН 1074816000820, ИНН 4816009661) признано банкротом, открыто конкурсное производство. Определением суда от 04.10.2018г. конкурсным управляющим утверждена (ИНН 482400709968, ОГРНИП 304482228700229, НИЛС 036-134-35728).

В рамках дела о банкротстве ООО «Гурман» осуществляется продажа имущества должника.

Согласно размещенному в ЕФРСБ сообщению №12820275 от 31.10.2023г. организатором торгов ООО «Капитал» по поручению конкурсного управляющего ООО «Гурман» объявлено о проведении торгов в форме публичного предложения по продаже следующего имущества:

Лот №1: Сооружение, Торгово-складской комплекс. Литер: А, Б, В, Д, Ж, К, 1, П, 1; Здание конторы, площадь: 142,4 кв. м, Литер: А; Гараж, площадь: 67 кв. м, Литер: Б; Здание электрощитовой, площадь: 9,6 кв. м, Литер: В; Склад, площадь: 1192,6 кв. м, Литер: Д; Здание сторожки, площадь: 62,4 кв. м, Литер: Ж; Магазин-склад (готовность 84%), площадь застройки 3562,3. Литер: К; Замоещение, площадь: 2310,3 кв. м, Литер: I; Замоещение, площадь: 3988 кв. м, Литер: П; Ограждение, протяженность: 73,03 п. м, Литер: обременение: №48-48-01/021/2013-938 от 22.04.2013 (запрещение регистрации); Земельный участок, кадастровый номер 48:16:0470120:10 площадью 18 584 кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, адрес месторасположения: Россия,

Липецкая область, Усманский район, г. Усмань, ул. Ленина, д. 121. Здание, Производственно-складская база площадью 1 625,8 кв. м, инвентарный номер: 5993 пр/25, кадастровый номер 48:16:0470120:88 (по факту - Литер Б разрушен, площадь строений - 1 119,4 кв. м, что подтверждается Определением Арбитражного суда Липецкой области по делу №А36-9835/2017 от 27.12.2019 г.); Земельный участок, кадастровый номер 48:16:0470120:24 площадью 5 120 кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, адрес месторасположения: Россия, Липецкая область, Усманский район, г. Усмань, ул. Ленина, д. 121ж. Сооружение, Производственно-складская база, инвентарный номер: 5951 пр/25, кадастровый номер 48:16:0470120:134 (площадь строений - 1 633,3 кв. м, что подтверждается Определением Арбитражного суда Липецкой области по делу №А36-9835/2017 от 27.12.2019 г.); Земельный участок, кадастровый номер 48:16:0470120:12 площадью 29 533 кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, адрес месторасположения: Россия, Липецкая область, Усманский район, г. Усмань, ул. Ленина, д. 121д. Начальная цена лота №1 - 22 250 592 руб., НДС не облагается.

Лот №2: Сооружение, Досуговый центр. Литер: под А, А, под Б, Б, В, Д, Е, 1. Этажность: 1; 2; 3. Подземная этажность: 1. Состав объекта: 1. Подвал. Литер: под А, (степень готовности 78%), площадь застройки: 383,9 кв. м. 2. Досуговый центр. Литер: А, (степень готовности 86%), площадь застройки: 383,9 кв. м. 3. Подвал. Литер: под Б, общая площадь: 19,5 кв. м. 4. Гараж. Литер: Б, общая площадь: 22,1 кв. м. 5. Гараж. Литер: В, общая площадь: 20,7 кв. м. 6. Уборная. Литер: Д, общая площадь: 11,6 кв. м. 7. Пищеблок. Литер: Е (степень готовности 43%), площадь застройки: 114,7 кв. м, инвентарный номер: 0, кадастровый номер 48:16:0570421:16 (на момент продажи фактически отсутствуют Литеры В и Д), расположенный по адресу: Липецкая область, р-н, Усманский, с. Поддубровка, ул. Центральная, д. 146. Земельный участок кадастровый номер 48:16:0570421:7, площадью 4 065 кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Липецкая область, р-н, Усманский, с. Поддубровка, ул. Центральная, д. 146. Начальная цена лота №2 - 13 359 060 руб., НДС не облагается.

Торги проводятся в электронной форме в системе – Межрегиональная электронная торговая система (ООО «МЭТС») (www.m-ets.ru).

Величина снижения начальной цены лота и срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена:

Лот № 1. 1 период с 29.11.23 по 05.12.23 – 22 250 592 руб. 2 период с 06.12.23 по 12.12.23 - 18 827 424 руб.

Лот № 2. 1 период с 29.11.23 по 05.12.23 – 13 359 060 руб. 2 период с 06.12.23 по 12.12.23 - 12 824 697,60 руб. 3 период с 13.12.23 по 19.12.23 - 12 290 335,20 руб. 4 период с 20.12.23 по 26.12.23 - 11 755 972,80 руб. 5 период с 27.12.23 по 10.01.24 - 11 221 610,40 руб. 6 период с 11.01.24 по 17.01.24 - 10 687 248 руб.

Указанные торги размещены на электронной торговой площадке ООО «МЭТС»: торги №127034-МЭТС.

Заявитель, имея намерение приобрести имущество, обратился к организатору торгов по вопросу ознакомления с лотами и представления документации по лотам, направив соответствующий запрос по указанному в объявлении о торгах адресу электронной почты.

До настоящего времени какого-либо ответа на запрос не получено, документы не представлены, дата и время осмотра имущества не согласована.

Обращаем внимание, что прием заявок начинается уже 29.11.2023г., при этом 25.11.2023-26.11.2023 – выходные дни, то есть до даты начала торгов остается всего два рабочих дня.

Таким образом, имеют место факты необеспечения организатором торгов допуска заявителя к осмотру имущества и непредставления необходимой документации по лотам.

В соответствии с п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

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.

Согласно п. 14 ст. 110 Закона 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 настоящим Федеральным законом.

Бездействие организатора торгов, лишаящее возможности произвести детальный осмотр реализуемого имущества, влечет сужение круга потенциальных участников торгов, а также нарушает права и законные интересы претендентов на участие в торгах.

Кроме того, в состав лота №2 входит Пищевлок. Литер: Е (степень готовности 43%), площадь застройки: 114,7 кв. м, инвентарный номер: 42:248:002:000111200, кадастровый номер 48:16:0570421:16 (на момент продажи фактически отсутствуют Литеры В и Д), расположенный по адресу: Липецкая область, р-н, Усманский, с. Поддубровка, ул. Центральная, д. 146

Как стало известно заявителю, около 1/3 части здания пищеблока расположена за пределами земельного участка кадастровый номер 48:16:0570421:7 площадью 4 065 кв.м, и находится на земельном участке, не принадлежащем ООО «Гурман».

Более того, большая часть забора, являющегося составной частью реализуемого имущества, также расположена на земельном участке, не принадлежащем ООО «Гурман».

Согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В силу ч. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Однако в объявлении о торгах ни информации о расположении части здания на чужом земельном участке, ни сведений о праве пользования данным земельным участком, основаниях его возникновения, об условиях пользования чужим участком не содержится.

3. Как стало известно заявителю, во входящих в состав Лота №2 зданиях и сооружениях ранее находилось имущество, необходимое для обеспечения нормальной эксплуатации объектов недвижимости, включая котлы, батареи и прочее. Однако в настоящее время указанное имущество отсутствует. В связи с данными обстоятельствами в настоящее время в рамках дела о банкротстве ООО «Гурман» рассматриваются жалобы конкурсных кредиторов на действия конкурсного управляющего.

При этом начальная стоимость реализуемых на торгах объектов была определена в условиях, когда имущество, составляющее инфраструктуру объектов, еще находилось внутри зданий и сооружений.

Объявление о торгах не содержит информации о действительных характеристиках выставленных на торги объектов недвижимости и отсутствии инфраструктуры, в то время как реальное состояние недвижимости существенно отличается от состояния, при котором определялась ее начальная цена.

Кроме того, в объявлении о проведении торгов содержатся недостоверные сведения об имуществе. Так, фактически площадь входящей в состав Лота №1 производственно-складской базы, расположенной по адресу: Липецкая обл., г. Усмань, ул. Ленина, д. 121д, составляет 4 500 кв.м., а не указанные в объявлении 1 633 кв.м.

Таким образом, содержащаяся в объявлении о проведении торгов по продаже имущества ООО «Гурман» посредством публичного предложения существенная информация, касающаяся характеристик лотов, является недостоверной, что вводит в заблуждение потенциальных участников торгов, включая заявителя.

Вместе с тем документация по торам должна содержать ясные и четкие положения, не допускать неоднозначного их толкования. Неопределенность, противоречивость, неполнота сведений о торгах создают препятствия для потенциальных участников торгов еще на этапе подачи заявки на участие в торгах.

Согласно п. 1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов.

В силу п. 2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В соответствии с п. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»,

Прошу:

приостановить торги в форме публичного предложения №127034-МЭТС до рассмотрения настоящей жалобы;

обязать организатора торгов ООО «Капитал» представить запрошенные заявителем документы по имуществу, реализуемому посредством публичного предложения на торгах №127034-МЭТС;

· обязать организатора торгов ООО «Капитал» обеспечить осмотр имущества, реализуемого посредством публичного предложения на торгах №127034-МЭТС;

обязать организатора торгов ООО «Капитал» внести в объявление о проведении торгов в форме публичного предложения изменения в части характеристик лотов.

Приложение:

- 1) Копия решения Арбитражного суда Липецкой области от 04.10.2018г. по делу №А36-9835/2017;
- 2) Копия определения Арбитражного суда Липецкой области от 04.10.2018г. по делу №А36-9835/2017;
- 3) Сообщение о проведении торгов №12820275 от 31.10.2023г.;
- 4) Копия запроса организатору торгов с доказательством направления;

обязать организатора торгов ООО «Капитал»

документы по имуществу, реализуемому посредством публичного предложения на торгах №127034-МЭТС;

· обязать организатора торгов ООО «Капитал» обеспечить осмотр имущества, реализуемого посредством публичного предложения на торгах №127034-МЭТС;

обязать организатора торгов ООО «Капитал» внести в объявление о проведении торгов в форме публичного предложения изменения в части характеристик лотов.

24.11.2023г.

Приложение:

- 1) Копия решения Арбитражного суда Липецкой области от 04.10.2018г. по делу №А36-9835/2017;
- 2) Копия определения Арбитражного суда Липецкой области от 04.10.2018г. по делу №А36-9835/2017;
- 3) Сообщение о проведении торгов №12820275 от 31.10.2023г.;
- 4) Копия запроса организатору торгов с доказательством направления;

обязать организатора торгов ООО «Капитал»

документы по имуществу, реализуемому посредством публичного предложения на торгах №127034-МЭТС;

· обязать организатора торгов ООО «Капитал» обеспечить осмотр имущества, реализуемого посредством публичного предложения на торгах №127034-МЭТС;

обязать организатора торгов ООО «Капитал» внести в объявление о проведении торгов в форме публичного предложения изменения в части характеристик лотов.

Приложение:

- 1) Копия решения Арбитражного суда Липецкой области от 04.10.2018г. по делу №А36-9835/2017;
- 2) Копия определения Арбитражного суда Липецкой области от 04.10.2018г. по делу №А36-9835/2017;
- 3) Сообщение о проведении торгов №12820275 от 31.10.2023г.;
- 4) Копия запроса организатору торгов с доказательством направления;

