

Федеральная антимонопольная служба
Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44
delo@fas.gov.ru

Заявитель: ООО «Управление недвижимостью-С»
426008, г. Ижевск, ул. К.Маркса, 244, пом. 7
ИНН 1831197862 ОГРН 1201800005615
Эл. почта: me018g@gmail.com
Тел.: +7(910)1256153

Организатор торгов:
Конкурсный управляющий
ООО «ТИСМИНА»

Московское областное УФАС
Рег номер 14057/21
зарегистрирован 12.04.2021



ЖАЛОБА

15.03.2021 года конкурсным управляющим ООО «ТИСМИНА» Ногумановым Иваном Михайловичем в сети интернет на ЕФРСБ (<https://bankrot.fedresurs.ru/>) опубликовано сообщение № 6332963 «Объявление о проведении торгов» (повторных).

Согласно сообщению о проведении торгов (далее – Организатор торгов) сообщил о проведении повторных 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 предоставлены:

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.

ООО «Управление недвижимостью-С» 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 извещении (объявлении о проведении повторных торгов), размещенном организатором торгов 15.03.2021г. и проекте договора купли-продажи указана недостоверная информация об имуществе ООО «ТИСМИНА», подлежащим реализации.

В силу абзаца 2 части 10 статьи 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).

Организатор торгов 22.03.2021г. сообщением №6374087 внес изменения в сообщение № 6332963, указав на наличие арест в виде запрета на государственную регистрацию перехода права собственности в отношении объектов реализации. Однако, в проект договора купли-продажи, прикрепленный к изменяющему сообщению, указанные изменения не внесены. Т.е. публикация о повторных торгах по реализации имущества ООО «ТИСМИНА» содержит противоречивые данные и вводит потенциальных покупателей в заблуждение.

ООО «Управление недвижимостью-С» 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. Изменение в сообщении о повторных торгах, внесенное организатором торгов спустя 8 дней с даты начала принятия заявок на участие в торгах раскрывают существенные изменения в сведениях об имуществе, его характеристиках, и по мнению заявителя организатором торгов должен был быть установлен новый срок для подачи заявок.

Таким образом, заявитель считает, что организатор торгов 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 государственной 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).

15.03.2021 года конкурсным управляющим ООО «ТИСМИНА» на ЕФРСБ (<https://bankrot.fedresurs.ru/>) опубликовано сообщение № 6332963 «Объявление о проведении торгов» (повторных). Публикация была размещена в конце рабочего дня (скриншот с сайта <https://bankrot.fedresurs.ru/> прилагается).

Дата и время начала подачи заявок: 15.03.2021г. 11:00

Дата и время окончания подачи заявок: 16.04.2021г. 17:00

Торги (открытый аукцион) назначены на 21.04.2021г.

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.

Цель проведения торгов - обеспечение конкуренции покупателей и получения наибольшей цены за продаваемое арестованное имущество. Не возможность участников подать заявку в законодательно установленные сроки, могут повлиять на результаты

торгов, тем самым создав препятствия реализации целей и задач проведения торгов по реализации имущества по наибольшей цене.

3. Согласно размещенным организатором торгов объявлению о повторных торгах (сообщение № 6332963 от 15.03.2021 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: ООО «МЭТС», ИНН 5751039346, КПП 575101001, р/с 40702810900047305402 в Ф-л Банка ГПБ (АО) г Тула, к/с 30101810700000000716, БИК 047003716.»

Заявитель считает, что опубликованные организатором торгов сведения о реквизитах для внесения задатка противоречат Положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТИСМИНА», являющегося предметом залога Банка ТРАСТ (ПАО) (п.2.1.), и соответственно вводят в заблуждение потенциальных покупателей.

4. Размещенное организатором торгов объявление о повторных торгах (сообщение № 6332963 от 15.03.2021 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 ООО «Управление недвижимостью-С» обоснованной.

2. Принять решение о необходимости выдачи организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений путем аннулирования повторных торгов реализации имущества ООО «ТИСМИНА», являющегося предметом залога Банка ТРАСТ (ПАО), назначенных на 21.04.2021г.
3. Направить организатору торгов уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Приложения:

1. Копия объявления № 6332963 «Объявление о проведении торгов» от 15.03.2021г.
2. Копия сообщения №6374087 об изменении объявления о проведении торгов от 22.03.2021г.
3. Копия проекта договора купли-продажи
4. Копия Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТИСМИНА», являющегося предметом залога Банка ТРАСТ (ПАО)
5. Сведения с сайта gosreestr.gov.ru об объекте недвижимости с кадастровым номером 18:26:010631:289
6. Сведения с сайта gosreestr.gov.ru об объекте недвижимости с кадастровым номером 18:26:010631:333.
7. Копия Определения Октябрьского районного суда города Ижевска от 10.03.2020г. по делу №2-1524/2020.
8. Копия Определения Шестого Кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2020г. по делу №88-2377/2020
9. Скриншот с сайта <https://bankrot.fedresurs.ru/>

ООО «Управление недвижимостью-С»

