

Московское УФАС
Рег. номер 80219/20
зарегистрирован 27.10.2020



27

Жалоба

На неправомерные действия организатора торгов-финансового управляющего при проведении торгов по продаже имущества должника единым лотом: Торговый центр в г. Тамбов, площадью до 2000 кв. метров на г. Тамбов, улица Пролетарская, д. 249А (ТЦ "Мега"). Предметом торгов является недвижимое имущество - здание Торговго центра , административное здание на земельном участке по по адресу , г. Тамбов, улица Пролетарская, д. 249А, имущество, являющееся предметом залога кредитора ООО «НПО Восход», которое реализуется одним лотом №1 с начальной ценой 64 643 280 рублей в составе следующих объектов: 1) здание торгового центра, этажность: 2, подземная этажность: 1, площадь 1368,2 м2, инв. №11816/Б/329, лит. Б, назначение: торговое. кадастровый (или условный) номер 68:29:0214001:0006:11816/Б/329 Начальная стоимость - 42 687 840 рублей * 2) здание административно-производственное, этажность: 2, подземная этажность: 1, площадь 703.7 м2, инв. №11816/А/329, лит. А, назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, улица Пролетарская, д. 249А, кадастровый (или условный) помер 68:29:0214001:0006:11816/А/329 Начальная стоимость - 21 009 625 рублей * 3) земельный участок, площадь 1641,0 м2, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под производственное здание. Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, улица Пролетарская, Д.249А, кадастровый (или условный номер) 68:29:0214001:0006 Начальная стоимость - 945 815 рублей * * - пообъектная стоимость представлено в информационных целях, а также для целей хозяйственного учета. Начальная цена продажи 64 643 280 (номер сообщения на сайте www.bankrot.fedresurs.ru 5401478 от 30.08.2020)

Определением от 14.03.2019 признано обоснованным заявление Федеральной налоговой службы, в отношении индивидуального предпринимателя Смяйна Шамиля

Рзгановича введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Тюмин Александр Иванович.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 18.06.2020 г. индивидуальный предприниматель Смоян Шамиль Рзганович признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим индивидуального предпринимателя Смояна Шамиля Рзгановича утвержден Мальцев М.А.

30.08.2020 г. на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве Финансовый управляющий ИП Смояна Ш.Р., разместил сообщении №5401478, согласно которому «Организатор торгов - финансовый управляющий Смояна Шамиля Рзгановича (дата рождения: 10.11.1993 г., место рождения: с. Гетап Талинского района Республика Армения, ИНН 682014856473, адрес регистрации по месту жительства: 392546, Тамбовская обл., с. Сурава, ул. Центральная, д. 132, кв. 2), Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 18.06.2020 г. (резюмирующая часть объявлена 16.06.2020 г.) по делу № А64-10606/2018) – Мальцев Матвей Александрович (ИНН 772381770010, СНИЛС 053-373-496 61, почтовый адрес: 109651, г. Москва, а/я, 18, адрес электронной почты: bankrot007@yandex.ru, контактный номер +7(909)968-19-74) - член Ассоциации СРО "МЦПУ" (ОГРН 1027743016652, ИНН 7743069037, адрес: 123557, г Москва, пер Тишинский Б., 38), сообщает о продаже имущества Смояна Шамиля Рзгановича на электронных торгах в форме открытого аукциона с закрытой формой представления предложений о цене. Предметом торгов является следующее имущество, являющееся предметом залога кредитора ООО «НПО Восход», которое реализуется одним лотом №1 с начальной ценой 64 643 280 рублей в составе следующих объектов:

1) здание торгового центра, этажность: 2, подземная этажность: 1, площадь 1368,2 м2, инв. №11816/Б/329, лит. Б, назначение: торговое. кадастровый (или условный) номер 68:29:0214001:0006:11816/Б/329 Начальная стоимость - 42 687 840 рублей

2) здание административно-производственное, этажность: 2, подземная этажность: 1, площадь 703.7 м2, инв. №11816/А/329, лит. А, назначение: нежилое. Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, улица Пролетарская, д. 249А, кадастровый (или условный) номер 68:29:0214001:0006:11816/А/329 Начальная стоимость - 21 009 625 рублей

3) земельный участок, площадь 1641,0 м2, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под производственное здание. Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, улица Пролетарская, Д.249А,

кадастровый (или условный номер) 68:29:0214001:0006 Начальная стоимость - 945 815 рублей

* - пообъектная стоимость представлено в информационных целях, а также для целей хозяйственного учета

Аукцион проводится на электронной площадке «Уральская электронная торговая площадка» (УЭТП), размещенной в сети Интернет по адресу <http://bankrupt.etpu.ru>. Дата и время подведения итогов (объявления результатов) торгов: 06.10.2020 г. в 14:00 (здесь и далее по тексту – время московское). Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Заявки на участие в торгах принимаются с 31.08.2020 с 12:00 часов до 06.10.2020 г. до 12:00 (мск) В целях участия в торгах заявитель должен перечислить задаток в размере 10 % начальной цены продажи лота по следующим реквизитам: р/с: 40817810300030000206, в ООО МИБ «ДАЛЕНА», БИК: 044525371, к/с 30101810845250000371. Получатель: Смоян Шамиль Рзганович. Задаток должен поступить на указанный счет не позднее даты составления протокола об определении участников торгов.

В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

Предложения о цене имущества представляются участниками торгов одновременно с представлением заявок на участие в торгах. Предложение о цене имущества не может быть ниже установленной начальной цены лота.

Открытые торги с закрытой формой подачи предложения о цене проводятся путем сравнения предложений о цене имущества, поступивших от участников торгов до даты и времени подведения итогов торгов, указанных в сообщении о проведении открытых торгов. Победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

Результаты торгов будут подведены в день окончания торгов на электронной площадке. Решение организатора торгов об определении победителя торгов оформляется протоколом о результатах проведения торгов. В течение 5 дней с даты утверждения протокола конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. Победитель

торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение 30 дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по следующим реквизитам: : р/с: 40817810300030000206, в ООО МИБ «ДАЛЕНА», БИК: 044525371, к/с 30101810845250000371. Получатель: Смоян Шамиль Рзганович.

С имуществом, являющимся предметом торгов, можно ознакомиться по адресу его нахождения по предварительной записи у организатора торгов по тел 89099681974»

В рамках дела о банкротстве Должник обратился с заявлением о принятии обеспечительных мер. Определением АС Тамбовской области от 24.09.2020 г. приняты обеспечительные (срочные) меры в виде запрета финансовому управляющему имуществом Смояна Шамиля Рзгановича - Мальцеву Матвею Александровичу проводить торги по реализации имущества должника, назначенные на 06.10.2020, до вступления в законную силу судебного акта, которым завершится рассмотрение по существу заявления Смояна Шамиля Рзгановича о разрешении разногласий относительно Положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества.

Арбитражный суд вправе применить обеспечительные меры при наличии обоих оснований, указанных в части 2 статьи 90 АПК РФ, если заявителем представлены доказательства их обоснованности. При оценке доводов заявителя в соответствии с частью 2 статьи 90 АПК РФ арбитражным судам следует, в частности, иметь в виду: разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер; вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер; обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон; предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц. Кроме того, рассматривая заявления о применении обеспечительных мер, суд оценивает, насколько истребуемая заявителем конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 АПК РФ. Это означает, что, избирая тот или иной вид обеспечительной меры, отвечающий предмету спора, арбитражный суд может распространить его действие только в той степени, которая необходима и достаточна для обеспечения исполнимости судебного акта. Затруднительный характер исполнения судебного акта либо невозможность его исполнения могут быть связаны с отсутствием имущества у должника, действиями, предпринимаемыми для уменьшения объема имущества. К обеспечительным мерами относится, в том числе запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора (пункт 2 части 1 статьи 91 АПК РФ). По смыслу

Закона о банкротстве (статьи 130, 131, 213.25) все имущество должника, имеющееся на момент признания должника несостоятельным (банкротом), и выявленное в ходе процедуры банкротства, составляет конкурсную массу, за счет которой будут погашаться требования кредиторов. Поэтому целью принятия обеспечительных мер в виде запрета проводить торги по продаже имущества в случае наличия разногласий по стоимости имущества является сохранение существующего состояния имущества, предотвращение злоупотреблений со стороны недобросовестных лиц, в частности, по продаже имущества по заниженной стоимости и, как следствие, ограничение возможности пополнения конкурсной массы. При таких обстоятельствах, применительно к обстоятельствам настоящего спора, суд вправе принять меры по запрету (приостановлению) проведению торгов по продаже имущества должника в случае наличия спора относительно начальной продажной цены, в том числе в связи с тем, что проведение торгов с установленной залоговым кредитором ценой способно негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества (статьи 18.1, 110,111, пункт 4 статьи 138 Закона о банкротстве). При оценке довода заявителя о необходимости принятия обеспечительных мер арбитражный суд исходит не только из разумности и обоснованности требований о применении обеспечительных мер, но и необходимости обеспечения баланса интересов заинтересованных сторон. Принимая во внимание приведенные выше нормы права, срочный и временный характер обеспечительных мер, обстоятельства, отраженные должником в заявлении, учитывая баланс интересов должника и иных кредиторов, суд считает изложенные в заявлении доводы аргументированными, а заявленные обеспечительные меры соразмерными предмету спора, направленными на сохранение существующего положения сторон (*status quo*), на предотвращение причинения должнику и его кредиторам значительного ущерба. При таких обстоятельствах суд находит достаточными основания для удовлетворения заявления о принятии обеспечительных мер.

В нарушение указанного судебного акта, Мальцев Матвей Александрович не приостановил торги, назначенные на 06.10.2020 г., в связи с чем 20.10.2020 г. на официальном сайте ЕФРСБ была сделана публикация №5632691 о том, что указанные торги были признаны несостоявшимися.

19.10.2020 г. АС тамбовской области вынес определение об отмене обеспечительных мер, принятых 24.09.2020 г., данное определение подлежит обжалованию в течении 10 дней, что свидетельствует о том, что окончательно вопрос об отмене мер не был разрешен, кроме того, указанное определение в настоящее время обжалуется в апелляционном порядке, из чего следует, что по состоянию на день

обращения обеспечительные меры в виде запрета финансовому управляющему проводить торги действуют и все действия финансового управляющего по попытке реализовать имущество, да еще и по заниженной стоимости, действуя в интересах только одного кредитора ООО «НПО Восход», с кем проявляется явная заинтересованность незаконна.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии 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 июля 2011 года № 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.

Таким образом, статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Рассмотрение жалоб на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Согласно п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве «Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.»

В соответствии с п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве «Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.»

Согласно п. 1 ст. 28 Федерального закона «о несостоятельности (банкротстве)» «сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.»

Как было указано ранее, на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве Сообщение о проведении торгов размещено 03.08.2020 г. (сообщение №5285199).

Сообщение о проведении повторных торгов опубликовано на официальном сайте ЕФРСБ (сообщение №5632710 от 20.10.2020 г.). дата аукциона назначена на 26.11.2020 г.

Согласно 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.», однако в данном случае, Мальцев М.А. действует прямо противоположно.

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 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.

При этом в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет, в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь приведенными нормами,

ПРОШУ:

1. Признать действия организатора торгов – финансового управляющего Мальцева М.А. незаконными в связи с нарушением установленных судебными актами запретов на проведение торгов.
2. Выдать Организатору торгов – финансовому управляющему Мальцеву М.А. предписание прекратить нарушение путем аннулирования торгов.