

Руководителю Московского УФАС России А.Э. Ханяну
Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий пр-д, д. 4, стр. 1
Email: to77@fas.gov.ru

Организатор торгов: ООО "Центр антикризисного управления "ХОВЕЯ"
Адрес: 115162, г. Москва, ул. Шухова, 14, 708-710
ИНН 7725796590, ОГРН 1137746589023
Email: khoveya@mail.ru
т: +7 (977) 125 2575

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов ООО ЦАУ «ХОВЕЯ»

Решением Арбитражного суда Курской области от 05.06.2018 г. по заявлению ООО «КМ-Аудит» в рамках дела о банкротстве А35-3308/2017 ООО «Земинвест» (ОГРН 1107746183676, ИНН 7702727047) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Шашенков Олег Александрович (ИНН: 463215836329, адрес: 305016, г. Курск, ул. 50 лет Октября, д.17, Email: advokat-shashenkov@mail.ru, т: +7-910- 311-75-27) член Союза арбитражных управляющих "Континент" (саморегулируемая организация, адрес: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 12, лит. В, Email: office@sro-continent.ru , т: +7(812) 314-58-78, 314-70-02).

Организатором торгов по продаже имущества должника является ООО "Центр антикризисного управления "ХОВЕЯ".

Я, (далее Заявитель) намереваясь участвовать в открытых торгах, проведенных в форме публичного предложения по продаже имущества должника: лот № 12 Земельный участок, 50:33:0030597:20, 34 500 кв.м., Московская обл., Ступинский р-н, городской округ Ступино, д. Аксинькино, для размещения общественно-деловых и производственных зон, включая использование под застройку зданиями производственного, складского и административно-торгового назначения. Идентификационный номер торгов: 3174-ОТПП-12, идентификационный номер торгов на ЕФРСБ: 3888441.

Информация о торгах была размещена на <http://bankrot.fedresurs.ru/> ссылка на карточку торгов <http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=7d5d9d1a-3d59-4e2e-abb0-4faa83de7206&attempt=1> Торги проводились на <http://www.aukcioncenter.ru/> ссылка на лот <http://www.aukcioncenter.ru/trade/view/purchase/general.html?id=101972783>

30.09.2019 г. Заявителем на электронную почту организатора торгов был направлен запрос на предоставление правоустанавливающих документов по лоту № 12 и ознакомление с лотом. Согласно п. 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон о банкротстве) 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. Однако в нарушение указанного закона эта обязанность не была исполнена организатором торгов вплоть до их окончания.

02.10.2019 Заявителем был оплачен задаток в размере 134389,80 рублей и подписано соглашение о задатке по лоту 02.10.2019 г.;

Заявитель 06.10.2019 г. участвовал в электронных торгах посредством подачи заявки от 05.10.2019 г. с прилагаемыми к ней документами.

Протоколом о результатах проведения торгов от 08.10.2019 г. Заявитель был признан их победителем.

08.10.2019 г. Заявителем на ту же на электронную почту организатора торгов был направлен повторный запрос на предоставление правоустанавливающих документов по лоту № 12 и ознакомление с лотом.

11.10.2019 г. организатор торгов прислал по электронной почте выписку из ЕГРН об объекте недвижимости от 10.10.2019 г.

Изучив, представленную выписку из ЕГРН Заявитель обнаружил, что она получена после окончания торгов, т.е. организатор торгов на момент публикации предложения по лоту №12 и вплоть до их окончания не имел данной выписки. Это привело к тому, что в нарушение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов не указал в публичном предложении по лоту № 12 сведения о характеристиках земельного участка и его полное его описание, указанные в выписке из ЕГРН, а именно:

- Что участок состоит из двух участков (единое землепользование).
- Что «Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 50:33:0030597:5 (9100кв.м) , 50:33:0030597:6 (25400кв.м)».
- Что «Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки»».

Исходя из изложенного Заявитель полагает, что участок, являющийся предметом торгов находится внутри другого участка, что предполагает оформление сервитута, что так же является существенным условием для Заявителя.

Таким образом, содержание опубликованного извещения не соответствует требованиям, установленным ст. 448 ГК РФ, поскольку не содержит достоверных сведений о предмете торгов и о существующих обременениях продаваемого имущества, чем создает дискриминационные условия для потенциального покупателя **в нарушение п. 8 ст. 10 ФЗ «О защите конкуренции»**. Указанная информация в нарушение статьи 495 ГК РФ при проведении торгов не заявлялась, что лишило Заявителя возможности принять обоснованное решение об участии в торгах и нарушило права Заявителя. Участвуя в торгах без предоставленной Заявителю необходимой и достоверной информации, Заявитель был введен в заблуждение относительно предмета сделки, в частности относительно характеристик участка и его обременений, являющихся существенным условием, **что нарушает п. 1 ст. 14.2 и п. 3 ст. 10 ФЗ «О защите конкуренции»**.

Претензия от 14.10.2019 г., направленная Заявителем, в которой описаны указанные выше обстоятельства, конкурсным управляющим и организатором торгов была проигнорирована.

В соответствии с п.19 ст. 110 ФЗ о банкротстве Продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

В размещенном на сайте организатором торгов и полученном от конкурсного управляющего договоре купли-продажи в нарушение указанного выше закона нет следующей информации, указанной в выписке из ЕГРН:

- Что участок состоит из двух участков (единое землепользование).

- Что «Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 50:33:0030597:5 (9100кв.м) , 50:33:0030597:6 (25400кв.м)».
- Что «Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки»».

Указанные выше нарушения, являются существенными и повлияли на результат торгов, **нарушив п. 3 ст. 10 ФЗ «О защите конкуренции»** и право Заявителя на предоставление продавцом полной и достоверной информации о лоте, а так же могут привести к убыткам в виде потери задатка в случае отказа от подписания договора купли-продажи. Подписание же договора купли-продажи приведет к тому, что Заявитель получит не то, что ожидал получить в соответствии с публичным предложением по лоту № 12, поэтому **договор купли-продажи на настоящий момент не подписан Заявителем**. На данные обстоятельства Заявитель указал в письме о несоответствии договора купли-продажи действующему законодательству, которое направил вместе с оригиналами полученных от конкурсного управляющего договоров 08.11.2019 г. При своевременном получении правоустанавливающих документов, Заявитель бы обладал необходимой и достоверной информацией о предмете торгов, что исключило бы его участие в торгах.

В соответствии с п. 1 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, однако в нарушение закона она не была предоставлена Заявителю организатором торгов.

В соответствии с п. 3 ст. 37 ГК РФ Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

К отношениям, связанным с оспариванием торгов по продаже имущества в ходе процедур банкротства, по аналогии закона подлежат применению статьи 448, 449 ГК РФ, которые регулируют сходные отношения, связанные с организацией торгов и признанием их недействительными (пункт 2 статьи 6 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1, 10, 14.2, 23 ФЗ «О защите конкуренции», ст. 110, 111, 139 Закона № 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 6, 167, 448, 495, 499 Гражданского кодекса РФ, ст. 37 Земельного кодекса РФ, прошу:

1. В установленный законом срок провести проверку законности действий организатора торгов ООО "Центр антикризисного управления "ХОВЕЯ" (ОГРН 1137746589023).

2. Признать незаконными, несоответствующими требованиям пункта 1 статьи 14.2 ФЗ «О защите конкуренции», пункта 9 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», бездействия организатора торгов ООО "Центр антикризисного управления "ХОВЕЯ" (ОГРН 1137746589023), выразившиеся в не предоставлении возможности ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества;
3. Признать незаконными, несоответствующими требованиям пункта 1 статьи 14.2 ФЗ «О защите конкуренции», пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», действия организатора торгов ООО "Центр антикризисного управления "ХОВЕЯ" (ОГРН 1137746589023), выразившиеся в предоставлении в сообщении о продаже имущества недостоверных сведений об имуществе должника;
4. В соответствии со статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции» обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными, несоответствующими требованиям пункта 2 статьи 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции», пунктов 10, 19 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации открытых торгов, проведенных в форме публичного предложения по продаже имущества должника: лот № 12 Земельный участок, 50:33:0030597:20, 34 500 кв.м., Московская обл., Ступинский р-н, городской округ Ступино, д. Аксинькино, для размещения общественно-деловых и производственных зон, включая использование под застройку зданиями производственного, складского и административно-торгового назначения;
5. Обязать ООО "Центр антикризисного управления "ХОВЕЯ" вернуть Пайрель Роману Анатольевичу уплаченный задаток в сумме 134389 рублей 80 копеек.
6. Привлечь к ответственности виновных лиц.

Приложения:

1. Квитанция об оплате задатка от 02.10.2019 г. – 1 стр.;
2. Соглашение о задатке по лоту 02.10.2019 г. – 2 стр.;
3. Заявка на участие в торгах от 05.10.2019 г. – 1 стр.;
4. Протокол о результатах проведения торгов от 08.10.2019 г. – 3 стр.;
5. Запрос организатору торгов от 30.09.2019 г. – 1 стр.;
6. Повторный запрос организатору торгов от 08.10.2019 г. – 1 стр.;
7. Ответ организатора торгов от 11.10.2019 г. – 1 стр.;
8. Выписка из ЕГРН от 10.10.2019 г. – 14 стр.;
9. Претензия конкурсному управляющему от 14.10.2019 г., квитанция об отправке и отчет об отслеживании отправления – 4 стр.;
10. Договор купли-продажи имущества – 2 стр.;
11. Письмо о несоответствии договора купли-продажи участка действующему законодательству от 08.11.2019 г., квитанция об отправке и отчет об отслеживании отправления – 2 стр.;