

Бугаев М А
28.06.19

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Самарской области
443086, г. Самара ул. Ерощевского 3а

Заявитель: ООО «Мегаполис»
ИНН6321440950, ОГРН: 1176313107300
Юридический адрес: 445040, Самарская область,
г. Тольятти, ул. Ворошилова, д. 34/4, кв. 160
тел. 89272122714

Организатор торгов:
Адрес: _____ **Самара.**
Телефон: _____

Жалоба на действия организатора торгов

Определением Арбитражного суда Самарской области от 21.09.2017 по заявлению _____ А., _____ С., _____ и _____ ТВ возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «Крумб-Сервис» (далее – должник).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 23.11.2017 (резолютивная часть оглашена 16.11.2017) должник признан несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, и в отношении него открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим должника утвержден Воробьев С.А.

Определением суда от 10.08.2018 (резолютивная часть оглашена 31.07.2018) в рамках настоящего дела _____ был отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Крумб-Сервис».

Определением суда от 24.09.2018 (резолютивная часть оглашена 17.09.2018) конкурсным управляющим должника утвержден _____

Назначены торги (последние) организатором торгов - конкурсным управляющим _____ в форме публичного предложения.

Торги проводятся на сайте <http://www.nistp.ru/node/466865>.

Идентификационный номер торгов 5429-ОТПП

Заявитель — ООО «Мегаполис» является потенциальным участником торгов и планирует приобрести данное имущество.

Но в ходе ознакомления с информацией о проведении торгов нами были выявлены следующие нарушения:

1. Положение о торгах было выложено на сайте ЕФРСБ только 20.02.2019 г., уже после проведения двух первых этапов торгов в форме аукциона и одновременно с подачей объявления о проведении третьего этапа торгов в форме публичного

27 5752
06 70
49
когда

предложения

<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=9052418DDE5BF24B9EB429686C66104D>

Также, только в этот же день была выложена оценка права аренды земельного участка.

Таким образом, были нарушены права участников, которые могли бы принимать участие в первых двух этапах торгов.

2. При ознакомлении с отчетом об оценке <http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F3BC71FE6A5622E8D0E4C8987B00107A> было выяснено, что имущество, состоит из:

- Блок технического развития молодежи, кадастровый номер 63:09:0101178:547, назначение: нежилое, общей площадью 5 419,2 кв. м., этажность: 1, инвентарный номер; 822335, литера: АА1А2А3А4, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Приморский бульвар, д. 55.
- Земельный участок, кадастровый номер 63:09:0101178:509, общей площадью 10 097,00 кв.м., место нахождения: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее пересечения ул. Спортивной и Приморского бульвара, категория земель - земли населенных пунктов;
- Право аренды земельного участка, к/н 63:09:0101178:633, площадь 4591+/-24 кв.м., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для целей, не связанных со строительством, а именно для организации гостевой (бесплатной) парковки адрес: местонахождение установлено ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее земельного участка, имеющего адрес: б-р Приморский, д.55.

Все вышеуказанное имущество является залоговым, залоговый кредитор Банка ПАО «ВТБ».

Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества должника — ООО «Крумб-Сервис», являющегося предметом залога по требованию конкурсного кредитора Банка ПАО «ВТБ», утверждены банком 10.05.2018г.

Согласно указанных Правил имущество продается единым лотом, с установлением начальной цены продажной цены аукциона в размере **63 631 583 рублей**.

Оценка была проведена бывшим конкурсным управляющим (отчет об оценке №12/0318-51).

Согласно размещенного на сайте ЕФРСБ отчета об оценке стоимость залогового имущества была установлена в следующем размере:

- а) Блок технического развития молодежи — **49 478 028 рублей**
- б) Земельный участок, кадастровый номер 63:09:0101178:509 — **8 353 046 рублей**

В этом же отчете указано имущество в виде котельной с тремя котлами, инвентарный номер №00373, - **2 359 325 рублей**. Данное имущество не является залоговым имуществом, и отсутствует в Положении, которое утверждено банком 10.05.2018г.

Все вышеуказанное имущество оценено на общую сумму **60 190 399 рублей**.

Реализуемое в этом же лоте право аренды земельного участка, к/н 63:09:0101178:633 стоимостью — 3 441 184 рублей, было оценено в отдельном отчете об оценке, опубликованном на сайте ЕФРСБ 20.02.2019 г.

При сложении стоимости продаваемых объектов общая сумма составляет - 63 631 583 рубля за 4 позиции.

Таким образом, сумма полностью совпадает с начальной ценой продажи имущества, указанной в положении о торгах. Однако, в положении о торгах указано только **три позиции - здание, земельный участок и право аренды земельного участка.** Так же, в объявлении о проведении торгов указаны три лота. Котельная с тремя котлами отсутствует и в положении о торгах и в объявлении о торгах, хотя общая сумма оценки подразумевает участие 4 лотов в торгах.

Мы полагаем, что что это было сделано залоговым кредитором намеренно с целью иметь возможность манипулировать торгами и ограничить конкуренцию участников торгов.

Из представленных на обозрение участникам торгов документов не усматривается, что котельная с тремя котлами входит в состав заложенного имущества и будет ли она впоследствии передана покупателю недвижимости.

При визуальном осмотре было выяснено, что котельная представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание на фундаменте. Котельная необходима для теплоснабжения зданий и функционирования всего комплекса, и её отсутствие будет означать значительное снижение ценности приобретаемого лота в силу того, что покупателю придется либо выкупать её отдельно либо построить новую.

В оценке не заложенного имущества должника котельная и оборудование котельной также отсутствуют.

Таким образом, пункты аукционной документации, представленной на ЕФРСБ не корреспондируют друг с другом, более того создают неопределенность относительно самого предмета торгов и условий их проведения, тем самым ограничивают доступ к торгам потенциальных покупателей.

В ходе общения, нами была получена информация, что со стороны залогового кредитора - Банка ВТБ (ПАО) имеется потенциальный покупатель, в интересах которого они действуют. И что если он победит в торгах, то котельная ему будет передана, если же победит иной покупатель, то котельную ему придется покупать отдельно. Для этого в документацию о торгах и были внесены данные разночтения. Напоминаем, что Положение о торгах было разработано и утверждено сотрудниками залогового кредитора - Банка ВТБ (ПАО).

3. Далее, в пункте 3.6. Положения о торгах и в объявлении о торгах указаны реквизиты специального счета для внесения задатка. Данный счет находится непосредственно у залогового кредитора - Банка ВТБ. Мы считаем это ограничением конкуренции и предоставление преимуществ одному потенциальному покупателю в ущерб другим.

Как известно, участники торгов до момента подачи заявки должны оплатить задаток на указанный специальный счет. Соответственно, это может означать, что на данном этапе торгов участник планирует подать заявку. Тот, кто может контролировать поступление задатков имеет преимущество перед другими участниками. В данном случае Банк ВТБ, который, как раньше указывалось, может

действовать в интересах определенного покупателя, и будет выступать в привилегированном положении.

Кроме этого, залоговый кредитор сам фактически является участником торгов, так как может оставить имущество за собой на любом этапе при отсутствии заявок от других покупателей. Соответственно, видя в реальном времени поступление задатка, залоговый кредитор может опередить добросовестного участника торгов и подать заявление об оставлении имущества за собой именно в тот момент, когда потенциальный покупатель появляется. Что позволяет банку снизить сумму, которую он должен перечислить на счет должника в соответствии с законом о банкротстве.

Внесение задатков на счет, открытый у залогового кредитора нарушает права не только иных кредиторов, но и участников торгов, поскольку лишает их возможности контролировать ход проведения торгов - количество и сумму внесенных задатков, то есть количество участников торгов, соответственно информацию о том, что торги не состоялись.

В соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 37 "О внесении изменений в постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам, связанным с текущими платежами" пункт 40.2. Для обеспечения исполнения обязанности должника (в том числе гражданина) по возврату задатков, перечисляемых участниками торгов по реализации имущества должника, внешний или конкурсный управляющий по аналогии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве открывает отдельный банковский счет должника.

Проведение данных торгов сопровождается нарушениями, и это негативно влияет на права и законные интересы не только участников торгов, но и иных лиц, желающих принять в них участие.

4. Информация о проведении первых торгов размещены на сайте ЕФРСБ 12.07.2018г. Сообщение о проведении повторных торгов опубликовано 13.11.2018г. Первые торги были начаты бывшим конкурсным управляющим _____, который определением арбитражного суда Самарской области **отстранен 31.07.2018г.**

Конкурсный управляющий _____ утвержден определением арбитражного суда Самарской области от 24.09.2018 (резоллютивная часть оглашена 17.09.2018)

Торги проводились без организатора торгов, т.е. без конкурсного управляющего.

5. В пункте 3.2. Положения о торгах Организатором торгов указан _____, а в объявлении о торгах _____

В соответствии с частью 2 статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» вынуждены обратиться с настоящей жалобой в антимонопольный орган в связи с выявленными нарушениями в части порядка организации и проведения торгов, в том числе размещения информации о проведении торгов, подачи заявок на участие в торгах, установленные нормативными правовыми актами.

На основании изложенного, руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур,

применяемых в деле о банкротстве...» (далее — приказ № 495), пунктом 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утв. Президиумом ВС РФ 16.03.2016)

ПРОСИМ

1. Признать жалобу ООО «Мегаполис» обоснованной.
2. Выдать организатору торгов имуществом ООО «Крумб-сервис» конкурсному управляющему _____ предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов:
 - путем прекращения торгов проводимых на торговой площадке Новые информационные системы на сайте <http://www.nistp.ru/node/466865> Идентификационный номер торгов 5429-ОТПП,
 - открытия специального счета в ином банке, отличном от Банка ВТБ и других банков - кредиторов должника,
 - определения статуса котельной залоговое/не залоговое,
 - представления собранию кредиторов и залоговому кредитору ПАО «ВТБ» для утверждения соответствующие предложения относительно изменений в Положение о торгах в соответствии с актуальной информацией о статусе котельной залоговое/не залоговое.

Приложение:

1. Копия отчета об оценке №12/0318-51.
2. Копия положения залогового кредитора о торгах.

«24» июня 2019 г.

Директор ООО «Мегаполис»



Е.Е. Воронов