

5

**В Управление Федеральной антимонопольной службы  
по г. Москве**  
адрес: г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

**Сообщение о торгах на сайте ЕФРСБ**  
№4254420 от 10.10.2019 года

**Организатор торгов:** Вирфель Жанна Станиславовна  
ИНН: 024508232097, СНИЛС: 109-259-246 64,  
адрес: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская наб., дом 13/17, к. 1, а/я 87  
тел. 8(495)481-22-78,  
e-mail: [torgi.virfel@mail.ru](mailto:torgi.virfel@mail.ru)

**Жалоба на действия (бездействие)  
организатора торгов  
при организации и проведении торгов**

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-177819/17 от 25.09.2017 г. было принято заявление ПАО «Сбербанк» о признании ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» (ОГРН 1137746215628, ИНН 7728836837, место нахождения: 117465, г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д.4а, стр. 3) несостоятельным (банкротом)

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-177819/17 от 29.12.2018 г. ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» (ОГРН 1137746215628, ИНН 7728836837, место нахождения: 117465, г. Москва, ул. Генерала Тюленева, д.4а, стр. 3) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Вирфель Жанна Станиславовна (ИНН:024508232097, СНИЛС:109-259-246 64, адрес: 115114, г. Москва, ул. Дербеневская наб., дом 13/17, к. 1, а/я 87), член СРО ААУ ЕВРОСИБ (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, 115114, г. Москва, Шлюзовая набережная, дом 8, стр.1, оф.301). Следующее заседание назначено на 29.11.2019г. в Арбитражном суде города Москвы.

Сообщением №4254420 от 10.10.2019 года конкурсный управляющий ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» Вирфель Ж.С (организатор торгов) сообщил о проведении открытых электронных торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер», находящегося в залоге у ООО «Экспобанк». Ознакомление с имуществом и правоустанавливающими документами происходит по предварительной договоренности по тел. 8(495)481-22-78, e-mail: [torgi.virfel@mail.ru](mailto:torgi.virfel@mail.ru) в рабочие дни с 10.00 до 14.00 (время московское). Победитель - участник, предложивший наибольшую цену за лот. **С победителем торгов подписывается договор купли – продажи имущества в течение 5 календарных дней с даты получения им предложения о заключении договора в соответствии с п. 19 ст. 110 №127-ФЗ; задаток засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. Оплата не позднее 30 дней после подписания договора на р/с ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» (ОГРН 1137746215628, ИНН 7728836837, КПП 772801001 ) № 40702810500060001679, в филиале ПАО «АКИБАНК» в г. Уфа, ИНН 1650002455, к/с 30101810280730000936 БИК 048073936.**

Прием заявок осуществляется до **20.11.2019 года**

Московское УФАС  
Рег. номер 5719219  
зарегистрирован 19.11.2019



*Андрей*

Предметом торгов являются: **нежилые помещения (офисно-торговые)**, в стилобате жилого дома, на 3 этаже, общей площадью 712,69 кв.м, расположенные по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, ул. Тимирязева д.9.

Цена имущества 23 420 000,00 руб.

25.10.2019 года мною на E-mail: [torgi.virfel@mail.ru](mailto:torgi.virfel@mail.ru) было направлено заявление о предоставлении возможности ознакомления с имуществом выставленным на торги и правоустанавливающими документами.

29.10.2019 года от организатора торгов было получен ответ, в котором сообщалось о порядке ознакомления с имуществом. Также ответ содержал ссылку на отчет об оценке № 04/0619-072 от 2019 года по лоту №1.

Согласно представленному отчету, объектом оценки являлись **3 нежилых помещения**, находящиеся по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Тимирязева, д. 9. Права на объект оценки возникли из договора участия в долевом строительстве №0703/2012-6/6-2 от 07.03.2012 года, которые в последствии были переданы от ООО «УК Квартстрой» в адрес ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» по договору №2508/2016-12 уступки права требования. При этом, как следует из представленной документации, права собственности на объекты недвижимости, указанные в Лоте №1, у ООО «КВАРТСТРОЙ Лидер» отсутствуют.

Данный вывод подтверждается тем, что согласно п. 1.1 Отчета, ООО «Квартстрой Лидер» является правообладателем **права требования** по договору участия в долевом строительстве.

Более того, в сообщении на ЕФРСБ о проведении торгов в электронной форме представлен также проект договора-купли продажи, который якобы будет заключен с победителем торгов. Указанный договор является **договором купли-продажи недвижимого имущества**, что следует из его наименования, а также пункта 1.5 Договора, в соответствии с которым, «право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом Договора и указанное в п. 1.1, возникает у Покупателя с момента регистрации права собственности».

Однако установить или проверить наличия права собственности ООО «Квартстрой Лидер» на данные объекты недвижимости в ЕГРН невозможно. Более того ни в отчете об оценке, ни в сообщении о проведении торгов №4254420 от 10.10.2019 года, нет сведений о зарегистрированных правах собственности на объекты в лоте №1.

**Таким образом, организатором торгов размещены сведения о продаже объекта недвижимости, права собственности на которые у организатора торгов фактически отсутствуют.**

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В силу п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Согласно п. 1-2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими

способами, распоряжаться им иным образом.

Из выше приведенных норм следует, что ООО «Квартстрой Лидер» не является собственником нежилых помещений (офисно-торговые), в стилобате жилого дома, на 3 этаже, общей площадью 712,69 кв.м, расположенные по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, ул. Тимирязева д.9, и как следствие не может ими распоряжаться.

**Следовательно, потенциальный участник торгов, коим является Заявитель, из представленных конкурсным управляющим документов, не имеет возможности установить, что именно является предметом проводимых торгов: права требования передачи объектов недвижимого имущества или сами нежилые помещения.**

Отчет об оценке отчуждаемого имущества фактически не отражает реальную стоимость предмета торгов – прав требований, а проект договора купли-продажи, и само наименование лота фактически противоречат реальному предмету торгов. Представленная конкурсным управляющим в извещении информация вводит потенциальных участников в заблуждение относительно основной характеристики реализуемого имущества, что приводит к сокращению кругу потенциальных участников Торгов. В такой ситуации я лишена возможности принять взвешенное решение относительно участия в данных торгах.

В силу части 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов.

В соответствии с п. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов 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.

Порядок реализации имущества должника установлен ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Пункт 10 ст. 110 Закона о банкротстве содержит перечень сведений, которые должны содержаться в сообщении о продаже имущества Должника, в том числе сведения об имуществе, его составе, характеристиках, его описание, порядок ознакомления с имуществом.

Таким образом, организатор аукциона, разместив недостоверную информацию о предмете торгов, нарушил п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, что является основанием для признания его действий (бездействий) при проведении торгов, незаконными.

С учетом изложенного, поскольку действия Организатора торгов противоречат законодательству о банкротстве и прямо нарушают права и законные интересы Заявителя, а также иных потенциальных участников торгов,

#### **ПРОШУ:**

1. Приостановить проведение торгов по продаже имущества ООО «Квартстрой Лидер» (сообщение о проведении торгов №4254420 от 10.10.2019 года) до рассмотрения жалобы, по существу.
2. Признать действия (бездействия) организатора торгов Вирфель Жанны Станиславовны, выразившиеся в размещении недостоверной информации о предмете торгов, незаконными.
3. Обязать организатора торгов Вирфель Жанну Станиславовну, аннулировать и провести заново торги в форме аукциона по реализации нежилых помещений (офисно-торговые), в стилобате жилого дома, на 3 этаже, общей площадью 712,69 кв.м,

расположенные по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, ул. Тимирязева д. 9. (сообщение о проведении торгов №4254420 от 10.10.2019 года) с устранением допущенных нарушений.

**Приложения:**

1. Копия сообщение о проведении торгов №4254420 от 10.10.2019 года с сайта ЕФРСБ.
2. Объявление, опубликованное в газете Коммерсантъ № 54030510251;
3. Отчет об оценке № 04/0619-072 от 11.09.2019 года
4. Копия скриншота переписки с организатором торгов.