

Управление Федеральной антимонопольной службы по

Московской области

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

телефон: (499)755-23-23 доб. 050-236

От АО "ИСК "Тандем"

ИНН: 1655053372, ОГРН: 1655053372

420066, Республика Татарстан, г. Казань, пр. Ибрагимова, д.56

в лице Представителя по доверенности

Должник: ООО «РС Проджект»

ИНН: 7710925540, ОГРН 1127747127925

143442, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН, АРИСТОВО

ДЕРЕВНЯ, ДЕТСКАЯ ДАЧА "ГОРКИ-5" Улица, Д

В лице конкурсного управляющего

Организатор торгов: ООО 'МОНТЕГРИНО'

ИНН: 7709470256, ОГРН: 1157746928976

109147, г. Москва, ул. Абельмановская, д.7, пом.VII, ком.1

Победитель торгов: ООО "Бета груп"

ИНН: 7703819533, ОГРН: 5147746222322

123001, г. Москва, ул. Спиридоновка, д. 9

Оператор ЭТП: ООО «Центр реализации»

119019, г. Москва, переулок Нащокинский, дом 14

E-mails: info@CenterR.ru Телефон: +7 495 988-4467

ЖАЛОБА

Решением Арбитражного суда Московской области от 29.04.2019 должник ООО «РС Проджект» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден

Определением Арбитражного суда Московской области от 11 декабря 2020 года заявления конкурсного кредитора ООО «ВИВ ЛТД» и конкурсного управляющего (утвердил Положение о порядке и условиях проведения открытых торгов о продаже имущества ООО «РС Проджект», являющегося предметом залога в пользу Банка ПАО «АК Барс», с учетом внесения следующих изменений:

- установил начальную цену продажи имущества, являющегося предметом залога требований ПАО «АК БАРС» БАНК:

- Лот №1 земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020218:260 – 111 424 000 руб.;

- Лот №2 право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020218:1022 – 9 894 000 руб.;

- пункт 3.2 Положения изложил в следующей редакции: Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Монтегрино» (ИНН: 7709470256, КПП: 770901001, ОГРН: 1157746928976, адрес: 109147, г.Москва, Абельмановская, д.7, пом.VII, ком.1);

- пункт 3.3 Положения изложил в следующей редакции: Оператор электронной площадки: Общество с ограниченной ответственностью «Центр реализации»;

- пункт 3.4 Положения изложен в следующей редакции: Электронная площадка: <http://bankrupt.centerr.ru/>;

- Пункты 3.5, 3.6, 3.7 Положения в части указания электронной площадки изложить с учетом пункта 3.4 Положения;

- Пункт 4.4 Положения изложить в следующей редакции: Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента истечения срока, установленного абзацем 3 пункта 4 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», на предъявление разногласий, а при наличии таких разногласий, поданных в установленный законом срок, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты вступления в силу судебного акта о разрешении таких разногласий. Сообщение о торгах размещается на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» - www.kommersant.ru в разделе «Объявления о несостоятельности», на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве – www.fedresurs.ru (сообщение в ЕФРСБ публикуется самим конкурсным управляющим); - Абзацы 3 и 4 пункта 10.2 Положения заменить абзацем в следующей редакции:

Величина снижения начальной цены продажи имущества/лота каждого периода публичного предложения для каждого этапа устанавливается в размере 3% (три процента) от цены предшествующего периода публичного предложения.

07.04.2021 г. на ЕФРСБ конкурсным управляющим было опубликовано объявление о проведении торгов в форме открытого аукцион: Дата и время начала подачи заявок: 12.04.2021 00:00, Дата и время окончания подачи заявок: 19.05.2021 00:00.

Для участия в торгах необходимо в срок приема заявок, установленный для соответствующего вида торгов, указанный выше, подать заявку, заключить с Организатором торгов договор о задатке, внести соответствующую сумму задатка (указав при этом номер лота, дату торгов и наименование Должника) на расчетный счет Организатора торгов.

Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа, составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес, ИНН (для юридического лица) заявителя;

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, ИНН (для физического лица) заявителя;

- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;

- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.

Заявка на участие в открытых торгах должна содержать обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в данном сообщении.

К заявке на участие в торгах должны быть приложены копии следующих документов:

1) Выписка из ЕГРЮЛ (для юридического лица), выписка из ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя) либо засвидетельствованные в нотариальном порядке копии таких выписок; копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

2) Документы, подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя:

2.1. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;

2.2. Учредительные документы юридического лица-заявителя;

2.3. Документ, удостоверяющий личность полномочного лица;

2.4. Документ, подтверждающий полномочия лица действовать от имени юридического лица без доверенности либо доверенность, подтверждающая полномочия лица на подписание и подачу заявки на участие в торгах и предоставление документов;

3) Документ, подтверждающий одобрение общим собранием (советом директоров, наблюдательным советом, единственным участником) крупной сделки для юридического лица (при необходимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации) либо документ, подтверждающий, что сделка по приобретению имущества, указанного в лоте, не является для претендента крупной сделкой.

Прилагаемые к заявке документы, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

Размер задатка и сроки внесения: Для первых торгов, назначенных на 20.05.2021 г. - 5% от начальной цены лота, установленной для проведения первых торгов, в течение срока приема заявок на участие в первых торгах;

Реквизиты ОТ для внесения задатков: ООО «Монтегрино», адрес: 109147, г.Москва, улица Абельмановская, дом 7, эт подвал пом VII ком 1, ИНН 7709470256, КПП 770901001, ОГРН 1157746928976, р/с №40702810138000075085 в ПАО «Сбербанк России», к/с №30101810400000000225, БИК 044525225. В назначении платежа указывается: в качестве задатка, номер лота, дата торгов, наименование должника, дело о банкротстве.

Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на счет ОТ, указанный в информационном сообщении.

С ПТ заключается договор купли-продажи в течение 5 дней с даты получения участником, признанным ПТ, предложения конкурсного управляющего о заключении соответствующего договора. Оплата приобретенного на торгах имущества производится в течение 30 дней с момента подписания договора купли-продажи по цене, предложенной победителем, путем перечисления соответствующей суммы за вычетом задатка на специальный счет конкурсного производства по следующим реквизитам:

В силу пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В силу статей 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества должника, признанного банкротом, включает в себя последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

В пункте 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. № 58 судам разъяснено, что согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном п. п. 4, 5, 8-19 ст. 110, п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве. Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 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, и с учетом положений настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником, или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

Согласно статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ.

Согласно абзацу 3 пункта 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требование арбитражного управляющего и любого другого заинтересованного лица о признании недействительными торгов по продаже имущества должника, в частности торгов, проведенных в ходе исполнительного производства, после введения в отношении должника процедуры наблюдения и вплоть до завершения дела о банкротстве подлежит предъявлению в рамках дела о банкротстве по правилам главы III.1 Закона о банкротстве.

Статьей 448 ГК РФ установлены общие требования к организации и порядку проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными как по нарушению правил (процедуры) проведения торгов, так и в силу противоречия и несоблюдения требований действующего законодательства (в том числе, ГК РФ, Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и пр.).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

В порядке и в сроки, которые установлены пунктом 1 настоящей статьи, рассматриваются жалобы гражданина, представителя учредителей (участников) должника, представителя собственника имущества должника - унитарного предприятия, иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также лиц, участвующих в процессе по делу о банкротстве, на действия арбитражного управляющего, решения собрания кредиторов или комитета кредиторов, нарушающие права и (или) законные интересы гражданина и иных лиц, участвующих в деле о банкротстве и в процессе по делу о банкротстве.

Ознакомившись с Протоколом № 64081-2 об определении участников торгов от 20.05.2021 г. АО "ИСК "Тандем" обратился с вышеуказанным требованием и считает необходимым рассмотреть арбитражный суд данное заявление, а именно, вопрос о признании торгов недействительными.

Между АО "ИСК "Тандем" и ИП

подал надлежащим образом заявку на участие в торгах № 119929 17.05.2021 в 17:58, что подтверждается приложенными документами. Так согласно Платежному поручению № 547 от 17.05.2021 г. в назначении платежа указано: Оплата в качестве задатка за лот №2 (Код торгов: 0064081) по делу №А41-15767/19, должник ООО "РС Проект", то есть данные достаточные для идентификации задатка и участника торгов.

Однако, заявка была необоснованно не допущена к участию в торгах, по следующей причине: «Представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них недостоверны.»

По таким же основаниям были отклонены 3 из 5 поданных заявок, а именно дополнительно заявки ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОТРАДА ДЕВЕЛОПМЕНТ", ИНН - 5024091623, ОГРН - 1075024008938;

По итогу были допущены к участию только Общество с ограниченной ответственностью "Бета групп", ИНН - 7703819533, ОГРН – 5147746222322 и Общество с ограниченной ответственностью "ВИВ ЛТД", ИНН - 7710181795, ОГРН – 1027700116179.

В последующем победителем было признано ООО "Бета групп", который стоит отметить является мажоритарным кредитором в деле о банкротстве ООО «РС Проджект».

ООО «ВИВ ЛТД» также является кредитором в деле о банкротстве и именно по их заявлению было изменено Положение о порядке и условиях проведения открытых торгов о продаже имущества ООО «РС Проджект», являющегося предметом залога требований ПАО «АК БАРС» БАНК, представленное залоговым кредитором ПАО «АК БАРС» БАНК, с учетом внесения изменений согласно Постановлению 10-го ААС от 07.04.2021 г. и Определению АС МО от 11.12.2020 г. по делу №А41-15767/19. Конкурсный кредитор ООО «ВИВ ЛТД» в обоснование своих требований указывал, что представленное банком Положение предусматривает продажу имущества должника по завышенной цене, которая не соответствует рыночной стоимости и не учитывает уровень покупательского спроса с учетом складывающейся на рынке обстановки.

Таким образом оба кредитора находясь в стоворе совместно с конкурсным управляющим и пользуясь своим преимущественным положением утвердили потенциально заинтересованного организатора торгов – ООО «Мантегрино» и заведомо заниженную начальную стоимость продажи имущества для последующего его приобретения на торгах.

Организатор торгов – ООО «Мантегрино» необоснованно отклонил заявки всех остальных участников, сделав их заведомо неконкурентными и для последующего подконтрольного определения победителя торгов.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе: размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток.

Таким образом, сообщение о проведении Торгов содержит требования к размеру, сроках и порядке внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток, а также требование об указании в назначении платежа конкретной информации (в том числе, наименование финансовой организации, наименование заявителя, период проведения Торгов, номер лота).

Считаем, что ссылка организатора торгов не неверность неуказания в назначении платежа даты торгов как основания для недопуска участника торгов, неправомерным и нарушающим права участника и порядок проведения торгов. Таким образом, документы поданные АО «ИСК «Тандем» содержат достаточные данные, позволяющие идентифицировать имущество и торговую процедуру (торги).

Поскольку из представленных Заявителем в составе заявки документов представляется возможным установить связь для идентификации торгов и подтверждению поступления задатка от участника.

Как справедливо отметил ФАС Волго-Вятского округа от 17.12.2010 г. по делу № А29-3172/2010: допущенное истцом нарушение при оформлении платежного поручения, подтверждающего перечисление задатка для обеспечения заявки на участие в аукционе не является безусловным основанием для отказа к допуску к участию в аукционе, поскольку сама заявка соответствовала требованиям документации и конкурсе, содержала все документы и сведения, обязательные для представления в соответствии с конкурсной документацией. Данные выводы также подтверждаются Апелляционным определением Ставропольского краевого суд от 27 августа 2013 г. по делу 33-4204/2013.

Как указывал Верховный Суд Российской Федерации, торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения должником наибольшей цены за реализуемое имущество (определение от 3 декабря 2015 года N 309-ЭС14-5788), цена, по которой реализуется переданное на торги имущество, определяется по итогам торгов исходя из предложений участников этих

торгов (определение от 22 сентября 2015 года № 16-КГ15-21).

Указанные действия привели к искусственному сужению круга потенциальных претендентов для участия в аукционе, уменьшению конкурентности аукциона и соответственно снижению стоимости реализуемого имущества, что неизбежно ведет к недополучения в конкурсную массу денежных средств и тем самым нарушению прав кредиторов.

Более того задаток вносился не на счет конкурсного управляющего, а на специальный счет организатора торгов, что дополнительно позволяло установить всех потенциальных участников торгов.

Также хотим отметить, что п. 5.4. утвержденного Положения о порядке и условиях проведения открытых торгов о продаже имущества ООО "РС Проджект":

Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счет, указанный в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счет, указанный в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

Вместе с тем, частью 12 статьи 110 Закона о банкротстве установлен закрытый перечень оснований для отказа в допуске к участию в торгах, в том числе, если поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. Что в данном случае не находит подтверждения.

Более того стоит обратить внимание на незаконность проведения торгов. Как было указано на сайте ЭТП <https://bankrupt.centerr.ru/public/news/view/234/>:

В связи с установлением нерабочих дней в период с 01.05.2021 по 10.05.2021 ЭТП «Центр реализации» будет функционировать в режиме нерабочих дней, торги будут проводиться в прежнем режиме согласно установленному графику проведения торгов. В случае необходимости, по запросу организаторов торгов, сроки торгов могут быть сдвинуты на более поздние даты.

Согласно абз. 10, п. 8, ст. 110 Закона о банкротстве срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В связи с установлением нерабочих дней в период с 01.05.2021 по 10.05.2021 указанные сроки могут быть не соблюдены в силу объективных обстоятельств.

Организаторам торгов, по тем торгам, где прием заявок приходится на указанные даты, рекомендуем принять решение о приостановлении процедуры проведения торгов либо о продлении срока приема заявок и переносе даты проведения торгов.

Таким образом организатором торгов были нарушены нормы права и положения о проведении торгов в части проведения торгов ранее, чем через двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В этой связи, руководствуясь вышеизложенным и ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" прошу:

1. Признать жалобу АО "ИСК "ТАНДЕМ" обоснованной.
2. Аннулировать торги на электронной площадке Центра реализации <https://bankrupt.centerr.ru/> по продаже:

- Лот 1, Земельный участок, площадью 97 000 кв. м., кад. №50:11:0020218:260 расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Аристово, ул. Детская дача «Горки-5», литера "Д".

- Права аренды земельного участка, площадью 8 000 кв. м., кад. №:50:11:0020218:1022 расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, деревня Аристово, прошедшие 20.05.2021 г. в 12:00

3. Отменить Протокол № №64081-2 от 20.05.2021 г. об определении участников торгов.

Приложение:

1. Доказательство направления заявления участникам процесса;
2. Объявление о проведении торгов;
3. Объявление о проведении торгов с Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества от 22.05.2020г. (копия) на 20л.;
4. Протокол № 64081-2 от 20.05.2021 г. об определении участников торгов;
5. Приложенные к заявке документы;
6. Определение АС МО от 11.12.2020 г.;
7. Постановление 10-го ААС от 07.04.2021 г.;
8. Доверенность представителя;