

**В Управление УФАС по Пензенской области**  
440000 г.Пенза, ул.Урицкого, 127  
[to58@fas.gov.ru](mailto:to58@fas.gov.ru)

с направлением копии:

**Федеральную антимонопольную службу РФ**  
125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 11, Д-242,  
ГСП-3  
[delo@fas.gov.ru](mailto:delo@fas.gov.ru)

От: **Ирина Александровна**  
г. Пенза, ул. Хорьшевская, д. 11, к. 1Б  
тел. +7 833200120  
электронная почта: [irina@fas.gov.ru](mailto:irina@fas.gov.ru)

Торги в форме публичного предложения: № 5095-ОТПП на  
электронной торговой площадке ЭТП «ПТП-Центр» в сети  
Интернет по адресу <https://ptp-center.ru> (оператор ООО  
«ПТП», г. Пенза, ул. Белинского, д. 7, ИНН 5836645145, КПП  
583601001)

**Исх. № б/н от 16.05.2024**

**ЖАЛОБА**  
**на действия организатора торгов о продаже имущества должника**

Предметом Торгов является имущество должника Общества с ограниченной ответственностью «Стройинновация» ИНН 5032076756 ОГРН 1025004073160143080.

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.01.2018 года по делу № А41-36167/2017 в отношении ООО "Стройинновация" введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Московской области от 03 июня 2019 года Г.И.И. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Стройинновация», конкурсным управляющим утверждена Р.И.И. Наталья А.И.И.

Организатором торгов является конкурсный управляющий ООО «Стройинновация» Р.И.И. Илья Александрович, ИНН 585510373328, ОГРН 1045803007326. Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Лига» (ИНН 5836140708 ОГРН 1045803007326) Адрес СРО АУ 440026, Пензенская область, Пенза, Володарского, 9. Основание - определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-36167/2017 от 03.06.2019 г. Тел. +7 833200120; email: [irina@fas.gov.ru](mailto:irina@fas.gov.ru)

Идентификационный номер торгов в Едином Федеральном Реестре Сведений о Банкротстве - № 14273679. Дата публикации: 27.04.2024 г..

Оператор торгов: ООО «ПТП», г. Пенза, ул. Белинского, д. 7, ИНН 5836645145, КПП 583601001

Период проведения торгов с 09 час. 00 мин. 13.05.2024 года до 18 час. 00 мин. 16.06.2024г. по московскому времени.Дата подведения итогов 16.05.2024 г. Ссылка на торги: <https://ptp-center.ru/trade/view/purchase/general.html?id=101823933>.

Заявитель - является учредителем (участником) ООО «Стройпроект» (ИНН 7736672220 ОГРН 1147746227420) в залоге у которого, находится имущество должника.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу NoA40-162254/2021 от 22 декабря 2022 года ООО «Стройпроект» (ИНН 7736672220, ОГРН 1147746227420, адрес: 119331, г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 29, э. 12, пом. I к. 4 оф. 104) признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.

Определением суда от 04.12.2023 по делу № А40-162254/2021 конкурсным управляющим утверждена С. Фрукова Елена Юрьевна (ИНН 344105902933, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 1 347), член Ассоциация Арбитражных управляющих «Сириус» (ИНН 344105902933, Московская область, г. Протвино, Красновское шоссе, д. 10, офис 104/2).

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.05.2024 г. определение Арбитражного суда города Москвы от 04.12.2023 было отменено. В связи с чем, с жалобой на действия конкурсного управляющего обращается учредитель (участник) ООО «Стройпроект».

На торги выставлено следующее имущество должника:

Лот №1: НЦЛ 58501050,30 Жилой дом. Назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 572,5 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская обл., Одинцовский р -н, Назарьевское с/п, деревня Молоденово, ГП-9, д. 30. Кадастровый номер: 50:20:000000:77779;

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 3 474 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:323

Лот №2 НЦЛ 47721300,30 Здание: жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общая площадь 389,5 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская область, Одинцовский район, с/пос. Успенское, дер. Молоденово, д. 34. Кадастровый номер: 50:20:00000000:77780

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 2 662 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д. Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:319

Лот №3 НЦЛ 149441098,50 Дебиторская задолженность ООО «Стройпроект» (ИНН 7736672220 ОГРН 1147746227420 119331, Город Москва, Проспект Вернадского, дом 29 Эт. 12 пом. I К 4 оф. 10 ) в размере 166 045 665,00 рублей. НЦЛ 149 441 098,50

Лот №4 НЦЛ 94428000,00 (обеспеченное залогом в пользу КБ «Экспресс Кредит» (АО) Жилой дом (3 этажа) площадью 1 381,7 кв.м., инв. номер 179:055-8167, лит. А, А1, а, а1, а3, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Молоденово, ГП-9, д. 29, от 03.07.08 № 50-50-20/075/2008-095 Земельный участок площадью 4 015 кв.м., кадастровый номер 50:20:004 15 14:324, категория: земли поселений, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Молоденово, от 07.04.04 №

50-01/20-21/2004- 562. Адрес места нахождения: Московская обл., Одинцовский р-н, Дачный поселок Лесной городок, пер. Средний, д. 13).

### **Нарушения со стороны организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р**

На торги выставлено имущество, находящееся в залоге (ипотека) у ООО «Стройпроект» (ИНН 7736672220 ОГРН 1147746227420), а именно:

лот 2 НЦЛ 47721300,30Здание: жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общая площадь 389,5 кв.м. Адрес (местонахождение): Московская область, Одинцовский район, с/пос. Успенское, дер. Молоденово, д. 34. Кадастровый номер: 50:20:00000000:77780

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, по документу: для ИЖС, площадь 2 662 кв.м. Адрес (местонахождение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д.Молоденово. Кадастровый номер: 50:20:0041514:319

Наличие ипотеки по состоянию на 16.05.2024 г. подтверждается сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (Выписки ЕГРН по земельному участку с кадастровым номером 50:20:0041514:319 и жилому дому с кадастровым номером 50:20:00000000:77780, прилагаю).

Так же в Выписках ЕГРН по земельному участку с кадастровым номером 50:20:0041514:319 и жилому дому с кадастровым номером 50:20:00000000:77780 (лот №2) указано, что в отношении данного имущества Постановлением Одинцовского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов России по Московской области № 364094/16/50026-ИП от 29.12.2016 г., наложен запрет на регистрационные действия в отношении объектов недвижимого имущества.

В сообщении № 14273679, опубликованном Конкурсным управляющим Р. на ЕФРСБ 27.05.2024 г. указание о наличии ипотеки в пользу ООО «Стройпроект» и ареста в виде запрета государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041514:319 и жилого дома с кадастровым номером 50:20:00000000:77780 (лот №2), отсутствует.

В объявлении о торгах № 5095-ОТПП, размещенном на электронной торговой площадке ЭТП «ПТП-Центр» в сети Интернет по адресу <https://ptp-center.ru> сведения о наличии ареста и ипотеки в отношении предмета торгов также отсутствуют.

Согласно проекту договора купли-продажи (п.1.2) продавец гарантирует, что на момент передачи Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, в споре, **под арестом не состоит.**

Указание недостоверной / искаженной информации об объекте и/или неуказание существенных его характеристик, влечет заведомое введение в заблуждение участников торгов относительно реализуемого имущества должника.

Указанные нарушения имеют существенное значение, так как потенциальные покупатели фактически введены в заблуждение относительно лота №2 и в указанных условиях не могут обеспечить выкуп.

Таким образом, сокрытие/не опубликование конкурсным управляющим Р... информацией о реализуемом на торгах имуществе, нарушаются правила подготовки и проведения торгов, права участников торгов на своевременное получение достоверной информации о реализуемом имуществе, права и законные интересы третьего лица – ООО «Стройпроект», в залоге у которого находится выставленное на торги имущество.

#### **Правовое обоснование:**

Статья 34 Конституции Российской Федерации содержит запрет на недобросовестную конкуренцию в экономической деятельности.

Согласно ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются любые действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно п.9 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

В пункте 3 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 01.04.2008 N 450-0-0 указано, что Российская Федерация является участником международных соглашений в области защиты интеллектуальной и промышленной собственности - патентов, товарных знаков, промышленных образцов и т.д., в том числе, Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, согласно которой всякий акт, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах, считается актом недобросовестной конкуренции.

Такое понимание недобросовестной конкуренции отражено в Федеральном законе от 26.07.2006 N 135-ФЗ (пункт 9 статьи 4 и статья 14), согласно которому недобросовестная конкуренция - деятельность, направленная на получение преимуществ, которая может противоречить не только законодательству и обычаям делового оборота (пункт 1 статьи 5 Гражданского кодекса Российской Федерации), но и требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

Согласно ст. 14.2 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение.

Кроме того, согласно ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

Статьями 110, 111, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрен механизм реализации имущества должника в условиях конкурсного производства, обеспечивающий максимально возможные конкурентные условия реализации имущества должника с целью получения максимальной выручки с целью удовлетворения требований кредиторов - реализация имущества должника на открытых торгах с установлением начальной продажной цены исходя из отчета оценщика. Реализация имущества в таких условиях максимально направлена на получение реальной рыночной стоимости путем соблюдения условий отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции.

В соответствии с пунктом 3.1.1 «Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве...» утв. Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495 (ред. 28.10.2020), в заявке на проведение торгов указываются сведения, которые включаются в сообщение о продаже имущества или предприятия должника, подлежащее опубликованию в соответствии с Законом о несостоятельности (банкротстве), дата публикации такого сообщения в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Законом о несостоятельности (банкротстве), и дата его размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

С учетом того, что на имущество, являющееся предметом торгов № 5095-ОТПП: земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041514:319, жилой дом с кадастровым номером 50:20:00000000:77780 (лот №2) Постановлением Одинцовского районного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов России по Московской области № 364094/16/50026-ИП от 29.12.2016 г., наложен запрет на регистрационные действия в отношении объектов недвижимого имущества, данное имущество обременено залогом в пользу ООО «Стройпроект», конкурсный управляющий Р... Наталья Алексеева вводит потенциальных участников торгов в заблуждение относительно характеристик имущества переданного на торги, несмотря на то, что обязанность сообщать полную и достоверную информацию о предмете торгов, предусмотрена законом.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. Вслучае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

**В связи с изложенным выше, прошу:**

1. Провести проверку законности действий организатора торгов - конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р... Наталья Алексеева по организации торгов в форме публичного предложения № 5095-ОТПП на электронной торговой площадке ЭТП «ПТП-Центр» в сети Интернет по адресу <https://ptp-center.ru> (идентификационный номер на ЕФРСБ – 14273679).

2. Признать незаконными действия организатора торгов конкурсного управляющего ООО «Стройинновация» Р... Наталья Алексеева по организации и проведению торгов № 5095-ОТПП (идентификационный номер на ЕФРСБ – 14273679);

3. Приостановить торги № 5095-ОТПП в форме публичного предложения (идентификационный номер на ЕФРСБ – 14273679);

4. Направить организатору торгов - конкурсному управляющему ООО «Стройинновация» Р... Наталья Алексеева обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений организации и проведения торгов.

**Приложения:**

1. Сообщение на ЕФРСБ о проведении торгов идентификационный номер № 14273679 от 27.04.2024 г.;
2. Объявление о проведении торгов № 5095-ОТПП;

3. Выписка из ЕГРН от 16.05.2024г. No КУВИ-001/2024-133203750;
4. Выписка из ЕГРН от 16.05.2024г. No КУВИ-001/2024-133203361;
5. Выписка ЕГРЮЛ от 16.05.2024;
6. Определение Арбитражного суда города Москвы от 04.12.2023 г. по делу А40-162254/2021;
7. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.05.2024 г. по делу No А40-162254/2021.

П

16.05.2024 г.