

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области**

Адрес: 454091, г. Челябинск, пр. Ленина, 59,  
телефон: 8(351) 263-88-71, факс: 8(351) 263-18-39  
e-mail: to74@fas.gov.ru

**от Акционерного общества «Стройсервис» (Заявитель)**

(далее также - АО «Стройсервис», Кредитор, участник торгов, заявитель)

ИНН 4234001215

Юридический адрес (место нахождения): 650055, Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, проспект Кузнецкий, дом 121

Почтовый адрес: 650055, Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, проспект Кузнецкий, дом 121

телефон: +7 (3842) 377864,

факс: +7 (3842) 377864

e-mail: a.bir@stroyservis.com

**Контактное лицо заявителя – Бир Алексей Владимирович (моб.тел. 8 -923-615-1534)**

**Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью "Ария права"**

ИНН 7453296278

Юридический адрес (место нахождения): 454091, Челябинская область, Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д.105, офис 216

e-mail: ariaprava\_torgi@mail.ru

тел.: 8 (351) 778-64-78

**Банкрот, имущество которого продается с торгов: Акционерное общество «Теплант»**

(далее также – Должник, Банкрот)

ИНН 6314004328

Юридический адрес (место нахождения): 443004, г. Самара, ул. Заводская, д.5

Тел.: 8 (846) 374-25-82

**Конкурсный управляющий Должника: Удалов Дмитрий Иванович**

(далее также - конкурсный управляющий)

Почтовый адрес: 454028, обл. Челябинская, г. Челябинск, ул.

Тракторная (АМЗ), д. 26, оф. 9

(состоит в Ассоциации «Урало-Сибирское объединение арбитражных управляющих»)

**Оператор электронной торговой площадки, на которой проводятся торги:**

**Акционерное общество «Новые информационные сервисы»**

(далее - Оператор площадки)

ИНН 7725752265

Юридический адрес (место нахождения):

Почтовый адрес: 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1

тел. +7 (495) 146-68-14

e-mail: info@nistp.ru, support@nistp.ru

Электронный адрес площадки, на которой проводятся торги, в сети Интернет: www.nistp.ru

№ торговой процедуры на электронной площадке: 16376-ОАОФ

Дата и № опубликования сообщения о проведении торгов на сайте fedresurs.ru (ЕФРСБ): № 6297344 от 09.03.2021г.

Дата и № опубликования сообщения о проведении торгов в газете «Коммерсант»: № 66030371893 от 13.03.2021г.

**Дата, на которую назначено проведение торгов: 26 апреля 2021г.**

**ЖАЛОБА**

**на действия организатора торгов**

**в порядке ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г.**

**(далее – Закон о защите конкуренции)**

Решением Арбитражного суда Самарской области от 23.08.2019г. по делу А55-6752/2019 АО «Теплант» (ИНН 6314004328, далее также – Должник, Банкрот) признано банкротом по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим назначен Удалов Дмитрий Иванович (далее также – конкурсный управляющий).



09.03.2021 г. ООО «Ария права» (далее - **Организатор торгов**) на сайте ЕФРСБ (fedresurs.ru) опубликовало объявление №6297344 о проведении торгов (далее – **Объявление о проведении торгов**) в отношении имущества АО «Теплант», находящегося в залоге у ООО «Электрощит-Стройсистема» (далее - **Торги**).

Указанное объявление также размещено в газете «Коммерсант» (№ 66030371893 от 13.03.2021г.).

В соответствии с Объявлением о проведении торгов единым и единственным лотом продается на первых торгах в форме аукциона, открытого по составу участников и форме предложения цены по продаже имущества имущество Должника, а именно:

Лот №1:

- Земельный участок, кадастровый номер 63:26:1804001:0004, общей площадью 20 986,00 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. (Земельный участок, пос.Волжский)
- Здание, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 21,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:385 (Помещение для поста наблюдения №2 в ППС№2)
- Здание, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 24,9 кв.м., инв.№030007, лит.Г, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:379 (Контрольно-пропускной пункт лит. Г (Проходная ППС №2))
- Здание, назначение: Нежилое здание, 4-этажный, общая площадь 8 669,1 кв.м., инв.№030007, лит. АА1А2А3А4А5, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:329 (Здание цеха металлоизделий с административным корпусом (ППС2),Котельная,Компрессорная литерАА1А2А3А4)
- Здание, назначение: Нежилое здание, 1-этажный (подземных этаже -1), общая площадь 34,5 кв.м., инв.№030007, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:328 (Насосная станция противопожарного водоснабжения с резервуарами(Насосная станция пожаротушения ППС№2)
- Сооружение, назначение: Нежилое, производственное (промышленное), протяженностью 487 м., инв.№030007, лит. 6, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:380 (Ограждение территории ОП, литера 6 (ППС№2))
- Сооружение, назначение: Нежилое, общая площадь 1 400 кв.м., инв.№030007, лит. 4, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:331 (Открытая площадка складирования)
- Сооружение, назначение: Нежилое, общая площадь 3 249,8 кв.м., инв.№030007, лит. 3, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:327 (Склад готовой продукции с козловым краном.(Площадка готовой продукции под козловым краном ОП(ППС№2))
- Здание, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 38,4 кв.м., инв.№030007, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:330 (КТП-2х1000 для цеха оп(ППС№2) (Трансформаторная подстанция))
- Сооружение, назначение: Нежилое, производственное (промышленное), общая площадь 4 772 кв. м., инв.№030007, лит. 7, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:378 (Асфальтобетонное покрытие (Автомобильные дороги в ОП(ППС №2))
- Здание, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 20,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:387 (Канализационная насосная станция на территории ППС-2)
- Здание, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 48,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:384 (Подстанция трансформаторная комплексная тип КТП Н-1000/6/0,4 УХЛ1 К-К, зав. №297)
- Здание, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пос.г.т.Волжский, ул.Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:386 (Здание, назначение: нежилое здание. 1-этажный, общая площадь 90 кв.м)





ВИД ТОРГОВ	ДАТА И МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ
Открытый аукцион Открытая форма подачи предложений о цене	26.04.2021 <b>12:00</b> «Новые информационные сервисы»

То есть время проведения Торгов по Объявлению о торгах в таблице указано как **12.00**.

При этом непосредственно в тексте Объявления о торгах указано, что дата, время и место проведения и подведения итогов аукциона: 26 апреля 2021г., с **08.00 (время московское)**, электронная площадка для проведения торгов АО «Новые информационные сервисы» (www.nistp.ru).

В размещённом в газете «Коммерсант» сообщении № 66030371893 стр. 160 №43 (7005) (копию прилагаем) от 13.03.2021г., напротив, указано: дата, время и место проведения и подведения итогов аукциона: 26 апреля 2021 г. с **12.00 ч. (время московское)**.

**Указанные сведения противоречат друг другу, создавая неопределённость, как для заявителя (в части объективно возникающих проблем с участием в Торгах), так для любого участника торгов, в том числе потенциального, который мог бы на них заявиться, но не сделал этого из-за допущенных организатором торгов нарушений.**

2) В составе реализуемого лота Имущество продается одним лотом, перечень которого указан в Объявлении. Так, в состав лота входит **как недвижимое имущество, а именно:**

- Земельный участок, кадастровый номер 63:26:1804001:0004, общей площадью 20 986,00 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. (земельный участок, пос. Волжский);

- Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 21,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:385 (помещение для поста наблюдения №2 в ППС№2);

- Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 24,9 кв.м., инв.№030007, лит.Г, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:379 (Контрольно-пропускной пункт лит. Г (проходная ППС №2));

- Здание, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общая площадь 8 669,1 кв.м., инв.№030007, лит. АА1А2А3А4А5, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:329 (здание цеха металлоизделий с административным корпусом (ППС2), Котельная, Компрессорная литерАА1А2А3А4);

- Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этаже -1), общая площадь 34,5 кв.м., инв.№030007, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:328 (насосная станция противопожарного водоснабжения с резервуарами (насосная станция пожаротушения ППС№2);

- Сооружение, назначение: нежилое, производственное (промышленное), протяженностью 487 м., инв.№030007, лит. б, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:380 (ограждение территории ОП, литера б (ППС№2));

- Сооружение, назначение: нежилое, общая площадь 1 400 кв.м., инв.№030007, лит. 4, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:331 (открытая площадка складирования);

- Сооружение, назначение: нежилое, общая площадь 3 249,8 кв.м., инв.№030007, лит. 3, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:327 (склад готовой продукции с козловым краном (площадка готовой продукции под козловым краном ОП (ППС№2));

- Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 38,4 кв.м., инв.№030007, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский, ул. Производственная, д.1. Кадастровый номер: 63:26:1804001:330 (КТП-2х1000 для цеха оп (ППС№2) (трансформаторная подстанция));

- Сооружение, назначение: нежилое, производственное (промышленное), общая площадь 4 772 кв. м., инв.№030007, лит. 7, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Красноярский р-н, пгт. Волжский,







Согласно п. 3.2 Порядка проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в открытом доступе.

П. 3.3 Порядка устанавливает, что после размещения на электронной площадке в открытом доступе электронного сообщения о продаже (то есть об объявлении торгов) проект договора купли-продажи имущества или предприятия должника не может быть изменен, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, договор купли-продажи имущества с победителем торгов будет заключаться только по проекту, размещенному оператором электронной площадки на электронной площадке в открытом доступе.

Как было указано выше, вместе с Объявлением о проведении торгов на ЕФРСБ был размещен проект договора купли-продажи имущества. При этом и на ЕФРСБ, и на сайте электронной торговой площадки сам файл с проектом договора прямо назван «Проект договора купли-продажи движимого имущества» (далее – Проект договора).

Разделом 1 проекта договора определяется обязанность Продавца передать в собственность, а для Покупателя - принять и оплатить Имущество (определяется исходя из перечня Лота № 1 указанного выше).

П. 3.5 проекта договора установлено, что в течение 10 рабочих дней Покупатель **своими силами и за свой счет обязан** зарегистрировать Имущество в органах регистрации (ГИБДД МВД России, Ростехнадзор).

П. 3.6 проекта договора установлено, что в течение 30 календарных дней Покупатель **своими силами и за свой счет организывает** демонтаж и вывоз Имущества с указанного адреса.

Раздел 4 проекта договора устанавливает, что переход права собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента подписания акта приема-передачи имущества.

Проектом договора не предусмотрена его передача в целях регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в какие-либо государственные органы или МФЦ.

Разделом 7 проекта договора установлено, что договор составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Исходя из вышеуказанных положений проекта договора можно сделать следующие выводы:**

- Проект договора регулирует куплю-продажу только движимого Имущества, обязывая Покупателя демонтировать и вывести Имущество, зарегистрировать Имущество в органах регистрации **только своими силами**, без обязанности Продавца участвовать в перерегистрации права собственности на недвижимое имущество в установленном действующим законодательством порядке. Договор составляется только в 2-х экземплярах, что не позволит предоставить еще один оригинал договора в целях регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество по нему.

- Разделом 4 проекта договора предусмотрено, что право собственности на Имущество переходит к Покупателю только на основании акта приема-передачи имущества, что некорректно в отношении недвижимого Имущества.

**В связи с тем, что согласно требованиям действующего законодательства (п. 3.3 Порядка) проект договора купли-продажи, опубликованный в установленном порядке, уже не может быть изменен, по результатам торгов в отношении их победителя будут возможны 2 альтернативных результата:**

А) к заключению будет предложен договор по форме Проект договора, при этом такой договор будет изначально неисполним, например, в части обязанности по демонтажу Имущества, и не будет годен в целях регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к победителю торгов; или

Б) к заключению победителю будет предложен договор не форме Проекта договора, при этом такой договор может быть оспорен любым заинтересованным лицом.

Оба варианта нарушают законодательство, при этом допущенное нарушение принципиально неустранимо, особенно с учетом того факта, что, согласно Объявлению о торгах, подача заявок на Торги по продаже Имущества уже закрыта 19 апреля 2021г.

Заявитель заинтересован в приобретении Имущества, но не в условиях, когда договор купли-продажи не может быть заключен или может быть заключен, но будет признан недействительным.

**В то же время задаток в размере 16 млн. руб. уже уплачен заявителем, и дальнейшее промедление может привести к срыву торгов и ограничению конкуренции.**

В соответствии с п. 1 ст. 449 Гражданского Кодекса РФ (далее- ГК РФ) торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Применительно к рассматриваемой ситуации это повлечет недействительность Договора купли-продажи, возврат Имущества в конкурсную массу и затягиванию процедуры банкротства, что повлечёт нарушение прав кредиторов Должника, в том числе заявителя.

**На текущий момент (21.04.2021г.) отзыв заявителем заявки уже невозможен (истек срок представления заявок на участие в Торгах) и решить возникшую ситуацию вне рамок обжалования действий организатора торгов в антимонопольный орган невозможно.**

В соответствии ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися,

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРОСИМ:**

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению и рассмотреть её по существу.
2. Приостановить проведение Торгов в соответствии с п.11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции.
3. Признать незаконными действия организатора торгов ООО «Ария права» по размещению в сообщении о проведении Торгов (fedresurs.ru от 09.03.2021г. №6297344) противоречивой информации о времени начала Торгов, а также действия организатора торгов ООО «Ария права» по публикации Объявления о торгах с приложением проекта договора купли-продажи имущества Должника только в отношении движимого имущества.
4. По результатам рассмотрения настоящей жалобы выдать организатору торгов ООО «Ария права» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение указанных выше нарушений.

**Представитель АО «Стройсервис»  
(по доверенности от 20.04.2021г.)**



**А.В. Бир**

**Перечень прилагаемых к жалобе документов (оригиналы/копии, заверенные представителем заявителя):**

1. Копия объявления о проведении торгов №6297344 от 09.03.2021г. – на 5л.
2. Копия объявления о торгах в газете Коммерсант от 13.03.2021г. – на 3 л.
3. Копия проекта договора купли-продажи движимого имущества – на 2 л.
4. Копия протокола об определении участников торгов № 16376-ОАОФ/1– на 3 л.
5. Доверенность на представителя (Бир А.В.).