

Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве

107078 г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1.
адрес эл. почты delo@fas.gov.ru. тел: +7 (499) 755 23 23 (доб. 2 в тоновом режиме)

Электронная торговая площадка: ООО «Электронные системы Поволжья»

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов и конкурсного управляющего должника
(в порядке ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»)

20 апреля 2024 года на электронной торговой площадке ООО «Электронные системы Поволжья» (<http://el-torg.com>), Организатор торгов разместил объявление о проведении торгов (fedresurs.ru, объявление № 14165657) в форме: Публичное предложение Открытая форма подачи предложений о цене (торги № 007549, лот 1).

Дата начала подачи заявок была определена **22.04.2024** г. в 00:00, а дата окончания приема заявок **27.04.2024** г. в 15:30. Объявление было размещено в нерабочий день, следующий день также был календарным нерабочим днем.

Лот № 1 торгов № 007549 включал принадлежащее Должнику на праве оперативного управления недвижимое имущество, расположенное в Московской области, г. Королев, ул. Ак. Легостаева, д.2: Автодорогу, кадастровый № 50:45:0040826:30, Внутриплощадочные сети, кадастровый № 50:45:0040826:40, Нежилое здание (здание ремонтных мастерских), кадастровый № 50:45:0040826:26, Внешние низковольтные кабельные сети, кадастровый № 50:45:0040826:38. Стартовая цена продажи имущества Лот № 1- 17 613 000,00 руб.

02 мая 2024 года в 14:12. Организатор торгов оформил и разместил на ЭТП Протокол об определении участников торгов № 007549/1 и Протокол результатов проведения торгов № 007549/1. Согласно этим документам к торгам № 007549 были допущены четыре участника, а победителем торгов был призна

считает, что Организатор торгов и Конкурсный управляющий допустили грубые нарушения публичного порядка, определенного законодательством РФ о подготовке и проведении торгов в электронной форме по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве и норм законодательства, регулирующего проведение публичных торгов.

1. В частности, Организатором торгов были нарушены законодательно установленные сроки размещения объявления о торгах и принятия заявок, предусмотренные ч. 2 ст. 448 ГК РФ и пп. 8 и 9 ст. 110, ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495.

Законом предусмотрено, что 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. Между тем, со дня опубликования и размещения объявления о проведении торгов № 007549 и начала приема заявок прошло менее 48 часов.

Организатор торгов обязан был **не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов** опубликовать сообщение о торгах в порядке, установленном Федеральным законом (п. 9 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

Разместив объявление 20.04.2024 года, в котором срок начала подачи заявок был определен 22.04.2024 Организатор торгов нарушил требований закона к срокам публикации сообщения о торгах и проведения торгов, по осуществлению разумных необходимых действия для поиска и привлечения покупателей.

2. Нарушением закона является и требование о предоставлении дополнительных документов для повторной регистрации на ЭТП через личный кабинет, уже после регистрации участника и начала приема заявок с предложением цены, что не предусмотрено ни Регламентом банкротской секции ЭТП, утвержденным 22.03.2016 г., пп. 5 под.5.2., 5.5 - 5.7, размещенным в сети Интернет <http://el-torg.com>, ни в объявлении о проведении торгов.

В силу п. 11 ст. 110 Закона N 127-ФЗ перечень требований, предъявляемых к заявке на участие в торгах, а также перечень прилагаемых к ней документов, установлен Законом № 127-ФЗ, и п. 4.1. Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

Включения в программно - аппаратный комплекс такого требования, о представлении дополнительных документов на регистрацию по категории нарушает запрет требования представления иных документов и сведений, кроме указанных в ФЗ и приказе Минэкономразвития № 495.

Об этом потенциальному участнику сообщал Организатор торгов, когда оказывалось, что без совершения этих действий невозможно активировать кнопку подачи заявки с предложением цены в течение периода подачи заявки. При обращении в техподдержку Сыроечковскому А.Е. Организатор торгов сообщил, что такая дополнительные регистрация занимает от 2-х до 3-х дней, но есть возможность обратиться по телефону (8800 600 4776), где за оплату в сумме 15.000 р. могут провести дополнительную регистрацию в ускоренном режиме. Всплывающее окно с такой рекламой расположено на странице торгов на ЭТП.

Очевидно, что такие действия Организатора и Оператора ООО «Электронные системы Поволжья» могли привести к отсечению значительного количества потенциальных покупателей, т.к. процедура регистрация лица на электронной площадке Оператора и получение им возможности подачи заявки на участие в торгах фактически занимает 6 рабочих дней, а не 3-х, как это следует из п. 5.5 Регламента.

Таким потенциальным покупателем и участником торгов, который был лишен возможности подачи заявки с предложением цены до истечения срока первого периода стал

3. Конкурсный управляющий и Организатор торгов, в нарушение требования ФЗ, включили в Лот № 1 торгов объекты без предъявления имеющихся в отношении этого имущества правоустанавливающих документов. Участники торгов были введены в заблуждение о составе и характеристике имущества внесенного в лот № 1 и земельном участке с кадастровым номером **50:45:0040826:575**, на котором оно расположено.

Не были предоставлены документы на автодорогу с кадастровым № 50:45:0040826:30, внутриплощадочные сети, кадастровый номер 50:45:0040826:40, внешние низковольтные кабельные сети, кадастровый номер 50:45:0040826:38, кадастровые и межевые работы по формированию земельного участка под зданием с кадастровым номером 50:45:0040826:26.

Организатор торгов не сообщил участникам о том, что земельный участок под зданием с кадастровым № 50:45:0040826:26 и необходимый для его обслуживания не выделен и его межевание не проводилось, границы не определены и не согласованы. Земельный участок не поставлен на кадастровый учет. Это здание передано по договору аренды ИП

Автодорога с кадастровым № 50:45:0040826:30 существует только на бумаге, межевание земельного участка автодороги не проводилось, его границы на земельном участке не определены, как и его площадь. Объект находится на земельном участке с кадастровым номером **50:45:0040826:575**, права на значительную часть которого принадлежат

является правообладателем объектов недвижимости и земельных участков необходимых для их эксплуатации, а также сооружениями, расположенными на земельном участке кадастровым номером квартал № 50:45:0040826-575, площадью 8 766 кв.м.

Эти объекты были приобретены на торгах (извещение № 230721/2605471/4 от 23.07.21г.), на основании договора купли-продажи арестованного имущества № 01-12/77 от 24 сентября 2021, заключенного между ФА по управлению имуществом (Росимущество) и

В Росреестре в 2021 г. были зарегистрированы права на следующие объекты: здание Корпус профилактического ремонта, об\пл. 1303,4 кв.м. кадастровый № 50:45:0040826:28, здание Административный корпус с проходной, кадастровый № 50:45:0040826:41, об\пл. 806,9 кв.м., здание Производственно-складской корпус с бытовым помещением, кадастровый № 50:45:0040826:31 об. пл. 1111,1 кв.м., а также сооружения (Внеплощадные сети связи), кадастровый № 50:45:0040826:33 протяженностью 150 м и сооружения (Тепловые сети) кадастровый № 50:45:0040826:34 протяженностью 500 м.

Согласно условиям договора купли-продажи арестованного имущества № 01-12/77 от 24 сентября 2021 приобрел на праве собственности, как объекты недвижимости, так и все права правообладателя этих объектов, включая земельные участки. В настоящее время схема выделения земельных участков под перечисленными объектами находится на утверждении в Территориальном управлении Росимущество Московской области.

3. Из сказанного следует, что Организатором торгов, нарушен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, т.к. все прочно связанные земельным участком объекты следуют судьбе земельных участков (ст. 1 п.5 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ)

Поскольку Российская Федерация и Должник – ФГУП «ГВСУ № 12» еще до объявления о торгах № 007549 утратили право собственности и право хозяйственного ведения на большую часть земельного участка с кадастровым № 50:45:0040826:575, то Конкурсный управляющий и Организатор торгов, включили в Лот № 1 имущество и права на часть земельного участка, не принадлежащий Должнику, т.е. нарушили требования ст. ст. 5 и 35 ЗК РФ, ст. ст. 552 ГК РФ.

В частности, автодорога с кадастровым с кадастровым № 50:45:0040826:30 находится на территории земельного участка с кадастровым № 50:45:0040826:575, где расположены принадлежащие объекты недвижимости.

Здание с кадастровым № 50:45:0040826:26 внесено в Лот № 1 без выделения, межевания и постановки на кадастровый учет земельного участка под зданием и необходимым для его эксплуатации.

Согласно ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор,

заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

На основании изложенного, в соответствии со ст. ст. 18.1, 23 Закона о защите конкуренции от 26.07.2006 № 135-ФЗ, прошу Управление ФАС по г. Москве:

1. Признать обоснованной настоящую жалобу на нарушение Организатором торгов и Конкурсным управляющим должника публичного порядка проведения торгов (лот № 1, код торгов 007549) в электронной форме по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (ч. 2 ст. 448 ГК РФ и пп. 8 и 9-11 ст. 110 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)").
2. Выдать Организатору торгов - ООО «Организатор торгов «КОМИНВЕСТ» обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений, об отмене результатов торгов и проведении публичных торгов, код торгов 007549 с учетом предписания УФАС.
3. После принятия жалобы к рассмотрению запретить Организатору торгов, заключать договор купли-продажи имущества до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Приложение к жалобе:

1. Договор купли-продажи арестованного имущества № 01-12\77 от 24 сентября 2021 г. Выписки о регистрации прав на объекты недвижимости.
2. Скрин страницы ЭТП с предложением оказания услуг ускоренной регистрации.
3. Регламент ЭТП, утвержденный 22.03.2016 г.
4. Выписка на объект автодорога Роскадастра от 20.04.2024 г.
5. Схема выделения земельных участков, представленная в ТУ кадастровым инженером;
6. Скрин публичной кадастровой карты з\участка 50:45:0040826:575;
7. Письма ФА Росимущества России от 29.11.2023 и ТУ по Московской области от 11.12.2023 г. № 50-МХ-04\19979 и от 03.04.2024 года № 50-МХ-04\4998 г.