

по 18.1
01.06.21
Дир.
работ.

Гришиной В.В.
Миханов С.Б.
31.05.2021

Управление федеральной
антимонопольной службы России по
Камчатскому краю
683003, г. Петропавловск-Камчатский,
ул. Ленинградская, 90

Заявитель:
Баширов Зияддин Азиз
г. Петропавловск-Камчатский,
проспект Таранца А.И., д. 9, кв. 81
контактный телефон: 8-961-961-46-87

Жалоба
на действия организатора торгов

01.07.2011 между ООО «Стройкомплекс» (ИНН 4100015960, ОГРН 102101023066) и Заявителем был заключен договор купли-продажи, согласно которому Заявитель приобрёл в собственность следующее имущество:

- нежилое здание «Здание «Домик № 10» инв. № 12790, литер А, этажность 2, площадью 808,50 кв. м, расположенный в Елизовском районе 26 км автодороги Елизово-Паратунка, территория базы отдыха, условный номер 41:06:2:03:42;

- сооружение бассейн взрослый инв. № 12970, литер 1, площадью 169,90 кв. м, расположенный по адресу Елизовский район, 26 км автодороги Елизово Паратунка, территория базы отдыха, условный номер 41:06:2:03:537; 5 А24-895/2014

- сооружение бассейн детский инв. № 12970, литер 11, площадью 26,90 кв. м, расположенный по адресу Елизовский район, 26 км автодороги Елизово Паратунка, территория базы отдыха, условный номер 41:06:2:03:537;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации базы отдыха «Рассвет», общая площадь 7574 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира здание базы отдыха, расположенный в границах участка, адрес ориентира: край Камчатский, р-н Елизовский. Кадастровый (условный) номер 41:05:0101102:201 (далее – Объект)

Договор купли-продажи был зарегистрирован в установленном порядке. Став собственником указанного имущества, Заявитель начал активное строительство на участке. В частности, построил подпорную стенку, беседки, гостевые домики и баню.

Решением Камчатского Арбитражного суда от 11.03.2015 по делу № А24-895/2021 (далее – дело) ООО «Стройкомплекс» (далее – должник) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением по делу от 07.04.2015 конкурсным управляющим должника утверждена Подопина Вероника Валерьевна. Сведения об открытии



процедуры конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 30.04.2015 № 77.

Определением Арбитражного суда Камчатского края от 23.03.2021 по делу конкурсное производство продлено на шесть месяцев, т.е. до 23.09.2021.

Подонина Вероника Валерьевна является членом Ассоциации «Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (далее – СРО), рег. № 313.

Ознакомившись с информацией, находящейся в открытом доступе на официальных сайтах, считаю необходимым обратить внимание на следующее.

1.

В соответствии с ч. 4 ст. 447 ГК РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Пункт 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусматривает: *В случае, если **повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.***

Согласно карточке должника в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве по адресу <https://bankrot.fedresurs.ru> (далее – ЕФРСБ) во вкладке «Торги» (приложение № 1), в ходе конкурсного производства было проведено всего три процедуры по реализации имущества должника, а именно:

- 1) Октябрь 2018 – торги в форме **открытого аукциона** по продаже объекта **здание гараж 11 км...**, начальная цена 22 096 000 руб. 00 коп., шаг аукциона 1 104 800, т.е. 5 % от начальной цены, не состоялись в связи с отсутствием заявок;
- 2) Январь 2021 – торги в форме **публичного предложения**, по продаже объекта **нежилое здание «Здание «Домик № 10»...** начальная цена 13 125 952 руб. 80 коп., итоговая цена 12 688 421 руб. 04 коп., отменены организатором в связи с нарушением правил организации и проведения торгов;
- 3) Март 2021 – торги в форме **публичного предложения** по продаже объекта **нежилое здание «Здание «Домик № 10»...**, начальная цена 13 125 952 руб. 80 коп., победитель предложил 23 501 000 руб.

Т.е. в отношении объекта **нежилое здание «Здание «Домик № 10»...** информации в ЕФРСБ во вкладке «Торги» не содержится информации о проведении арбитражным управляющим открытых аукционов по реализации указанного имущества должника.

По смыслу ст. 448 ГК РФ, а так же с учетом позиции изложенной в абз. 5 п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101:

«Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены)».

Привлекательность для потенциальных участников данных торгов была весьма сомнительной т.к., потенциальные участники были лишены возможности ознакомиться с информацией о торгах.

2.

В карточке торгов № 5176420-1 (приложение № 2) указано, что победителем признан Стрекаловский Владимир Владимирович.

В сообщении о результатах торгов № 6384782 от 24.03.2021 победителем торгов назван Кашеев Сергей Николаевич, при этом указано: ...победитель с наивысшей ценой: Кашеев С.Н.,... от имени которого выступал Стрекаловский В.В.(приложение № 3).

Так кто же победитель?

Согласно ст. 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Если Стрекаловский В.В. выступал от имени Кашеева С.Н., то, в силу ст. 182 ГК РФ, Стрекаловский В.В. не мог быть признан победителем торгов.

3.

В карточке торгов № 5176420-1 указана дата окончания приема заявок 14.04.2021.

Не понятно, почему результаты торгов подведены 24.03.2021, до указанной даты окончания заявок 14.04.2021.

4.

в ЕФРСБ размещен Отчет об оценке от 20.05.2020 № 22/20-Н, выполненный ООО «Консалтинг – Центр», который на дату 27.04.2020 оценил имущество на сумму 14 584 392 руб. (в т.ч. домик № 10 – 7 165 076 руб., бассейн взрослый – 871 973 руб., бассейн детский – 198 504 руб., земельный участок – 6 348 839 руб.)

В ходе проведения судебной экспертизы по делу по состоянию на 2011 г. имущество было оценено в 30 656 019,78 руб.

За истекшие 9 лет рассматриваемое имущество не могло подешеветь в 2 раза (особенно если учесть последующие капитальные вложения – факт возведения подпорной стенки стоимостью 14 млн. руб., листы 121 – 130 отчета об оценке). Напротив, подобные объекты в несколько раз подорожали.

Кроме того, Отчет об оценке не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 6 Федерального стандарта оценки «Требования к

отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, а именно:

- отсутствует подпись руководителя на титульном и 4 листе отчета об оценке;
- отсутствуют подписи согласовавших отчет лиц на листе 7 отчета об оценке;
- отсутствует подпись оценщика Биленко И.В. на листе 75 отчета об оценке;

Не понятно, почему оценщиком выводы сделаны только на основании затратного подхода, а доходный и сравнительный подход не применены.

Следует отметить, что ООО «Консалтинг – Центр» не включен в Реестр аккредитованных аудиторских, оценочных, юридических и других организаций (специалистов), представляющих услуги арбитражным управляющим по сопровождению процедур банкротства при ПАУ ЦФО, размещенный на официальном сайте СРО по адресу: www.raucfo.ru.

Данные факты не позволяют считать отчет об оценке объективным. Арбитражный управляющий не мог не усомниться в его достоверности и не мог не понимать (по крайней мере – должен был усомниться и понимать), что стоимость имущества в отчете об оценке значительно занижена вопреки интересам кредиторов и должника.

5.

Размещая в ЕФРСБ сообщение о реализации спорного имущества, Арбитражный управляющий Подонина В.В. указала: *«земельный участок занят строениями некапитального строительства принадлежащие третьему лицу»*.

Указанная информация не соответствует действительности, поскольку построенные Заявителем объекты относятся к капитальным строениям. Т.е. в описании лота использована недостоверная информация.

Кроме того, нарушен принцип единства судьбы земли и стоящих на нем зданий.

Подонина В.В. продала земельный участок вместе со стоящими на нем объектами, построенными Заявителем, при этом в отчете об оценке эти объекты не поименованы.

Правовая неопределенность, возникшая в результате такой продажи, нанесла Заявителю убытки в размере стоимости построенных объектов.

Полагаю, что Подонина В.В. злоупотребила правом.

В соответствии с пунктом 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь указанными по тексту настоящей жалобы нормами права, просим провести проверку соблюдения арбитражным управляющим Подониной В.В. законодательства при проведении торгов.

Приложение:

1. Скрин-шот карточки должника, вкладка «Торги».
2. Скрин-шот карточки торгов № 5176420-1.
3. Сообщение о результатах торгов № 6384782 от 24.03.2021.
4. Список сообщений, размещенных в отношении ООО «Стройкомплекс» на сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> в период, включающий ноябрь 2018 г.
5. Скрин-шот информации, размещенной на сайте УФССП.

01.06.2021

Баширов З.А.