

5
000

"ТЕПЛОТЕХЭНЕРГОСТРОЙ"»

125371, г. Москва, Вн. Тер. г. Муниципальный округ Покровское-Стрешнево, ш. Волоколамское, д. 116, стр. 4,
офис 308, комната 40, этаж 3
ОГРН 5167746292918 ИНН 7743180317

Федеральная антимонопольная служба
Управление по г. Москве
Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1, 107078, г. Москва

Заявитель: ООО «Теплотехэнергострой»
(ИНН 7743180317)

Место нахождения/почтовый адрес:
125371, г. Москва, Вн. Тер. г. Муниципальный округ
Покровское-Стрешнево, ш. Волоколамское, д. 116,
стр. 4, офис 308, комната 40, этаж 3
E-mail: TTESTROY@INBOX.RU
(номер контактного тел.: +7(960)704 29 68)

Организатор торгов:
Арбитражный управляющий ЗАО «Контакт-М» (ИНН 7719751305)
Становова Зоя Александровна
()

e-mail:

номер контактного тел

Член Союза АУ «Созидание» (ИНН 7703363900)
119019, г. Москва, Нащокинский пер., д. 12, стр. 1, каб. 4
почтовый адрес: 119435, г. Москва, Новодевичий пр-д., д. 10, а/я 658

Оператор электронной площадки:
ООО «МЭТС» (ИНН 5751039346)
www.m-ets.ru
302030, ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. ОРЁЛ, УЛ. НОВОСИЛЬСКАЯ, Д. 11, ПОМЕЩ. 4

«24» февраля 2022г.

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.11.2019 по делу № А40-81692/19-123-83Б, ЗАО «Контакт-М» (ИНН 7719751305, ОГРН 1107746432640) (далее также – «Должник»), признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 09.12.2021г. Конкурсным управляющим ЗАО «КОНТАКТ-М» утверждена Становова З.А., ()
(), член Союза АУ «Созидание» (далее также – «АУ»).

11.02.2022 в Едином Федеральном ресурсе сведений о банкротстве (ЕФРСБ) <https://old.bankrot.fedresurs.ru/> размещена информация о проведении торгов в электронной форме

Московское УФАС
Рег. номер 14683/22
зарегистрирован 25.02.2022



путем проведения открытого аукциона с закрытой формой представления предложений о цене по продаже имущества Должника.

Номер торгов: 8203356

Предмет торгов: Лот № 1: Начальная цена – 249 500 000 руб. (НДС не облагается) в составе: (1) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:1032, площадь 130,6 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10; (2) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:1068, площадь 815,6 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2; (3) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:1146, площадь 825,3 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4; (4) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:1147, площадь 2 939,5 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1; (5) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:1153, площадь 234,0 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19; (6) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:1155, площадь 742,4 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3; (7) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:3802, площадь 1 046,0 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21; (8) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:3804, площадь 1 026,1 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7; (9) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:3805, площадь 2 309,7 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А; (10) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:3806, площадь 1 218,9 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9; (11) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:4037, площадь 316,4 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11; (12) Здание, нежилое, КН 77:03:0003013:4038, площадь 84,2 м2, г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12; (13) Право аренды на земельный участок до 29.12.2029 г., ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, КН 77:03:0003013:18, площадь 13 616,0 м2, г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14.

Дата\время начала подачи заявок: 21.02.22, 15:00.

Дата\время окончания подачи заявок: 30.03.22, 15:00.

Дата\время торгов: 01.04.22, 15:00.

Заявитель полагает, что организатором торгов нарушен порядок организации торгов, установленная форма представления предложений о цене, проекты документов, размещенных в составе аукционной документации, иная аукционная информация, не соответствуют требованиям действующего законодательства.

1) Относительно закрытой формы представления предложений о цене.

Правила продажи имущества Должника регулируются ст.139 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – «Закон о банкротстве», «Закон №127-ФЗ») и специальной нормой ст.110 названного Закона.

Согласно ч.1.1. ст.139 Закона о банкротстве *порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.*

В соответствии с ч.7 ст.139 Закона №127-ФЗ *при проведении торгов по продаже предприятия может использоваться закрытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия представляются одновременно с заявкой на участие в торгах и не подлежат разглашению до начала проведения торгов) или открытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).*

Понятие «Предприятия Должника» приводится в ч., ч. 1-3 ст.110 Закона о банкротстве, согласно которой: 1. Для целей настоящего Федерального закона под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие).

2. Продажа предприятия может быть включена в план внешнего управления на основании решения органа управления должника, уполномоченного в соответствии с учредительными документами принимать решение о заключении соответствующих крупных сделок должника.

3. При продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

При продаже предприятия, осуществляемой в соответствии с настоящей статьей, денежные обязательства и обязательные платежи должника не включаются в состав предприятия, за исключением обязательств должника, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом и могут быть переданы покупателю предприятия в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2020 N 305-ЭС-16-13381(4) по делу N А40-174619/2014 указано: «...» Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о несостоятельности, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей. Принципиальная невозможность организации предпринимательской деятельности на базе отчужденного имущества свидетельствует о недопустимости его продажи как предприятия по правилам статьи 110 Закона о банкротстве. Суд первой инстанции установил, что проданное должником имущество не связано между собой технологически, функционально или иным образом. Оно не может рассматриваться как совокупность объектов, образующих предприятие. Отсутствуют разумные основания полагать, что на базе такого имущества может быть организован бизнес и вестись полноценная предпринимательская деятельность. «...»

Аналогичное понятие Предприятия приводится в ст.132 ГК РФ;

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст.133.1 ГК РФ Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Из указанных норм закона и правоприменительной практики следует, что закрытая форма представления предложений о цене может использоваться при продаже имущества Должника, отвечающего признакам Предприятия с учетом требований ч.3 ст.110 Закона о банкротстве.

В спорном случае данные признаки у имущества отсутствуют: -объекты капитального строительства технологически, функционально не связаны между собой; - оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права не входят в состав лота; - Имущество не имеет

статуса единого недвижимого комплекса в отсутствие его государственной регистрации в качестве такового; - в конкурсную массу Имущество не включено в виде Предприятия Должника.

Соответственно, закрытая форма представления предложений о цене, предусмотренная специальной нормой закона для продажи Предприятий, не применима.

Кроме того, Определением Арбитражного суда г. Москвы от 16.03.21 в рамках дела о банкротстве ЗАО «Контакт-М» №А40-81692\19-123-83Б было утверждено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации указанного имущества Должника, которое не предусматривало закрытую форму представления предложений о цене.

Согласно ч.2 ст.139 Закона о банкротстве изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества Должника допускается в случае возникновения в ходе конкурсного производства соответствующих обстоятельств.

Полагаем, что обстоятельств, свидетельствующих о необходимости изменения утвержденной судом открытой формы предоставления предложений о цене на закрытую, не произошло.

Согласно абз.6 пункта 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" *Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.*

Полагаем, что открытая форма представления предложений о цене является наиболее приемлемой и направлена на получение максимальной цены от продажи имущества лица-банкрота конкурентным способом.

2) Относительно состава и содержания аукционной документации.

2.1. Согласно ч.2 ст.448 ГК РФ *Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.*

В соответствии с ч.19 ст.110 Закона о банкротстве *Продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.*

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;

цена продажи предприятия;

порядок и срок передачи предприятия покупателю;

условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов капитального строительства, являющихся предметом торгов, зарегистрированы обременения в пользу третьих лиц в виде аренды и залога (ипотеки) в пользу ПАО Банк «Югра» (Сведения ЕГРН о характеристиках объектов недвижимости по состоянию на 16.02.22 прилагаются).

Определением Арбитражного суда г.Москвы от 13.07.21 признаны недействительными Кредитный договор и Договор ипотеки недвижимости, являющейся предметом торгов. Несмотря на это обстоятельство, соответствующие записи в ЕГРН о прекращении обременений недвижимости-предмета торгов внесены не были, равно как и судом не был разрешен вопрос о применении реституции с прекращением в ЕГРН записи о залоге недвижимости.

Согласно ч.11.ст.53 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» *Регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом.* В соответствии со ст.25 ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" запись об ипотеке прекращается при соблюдении определенных условий и заявительных процедур. *Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей.*

Согласно ч.5., ч.6 ст.1 Закона о государственной регистрации недвижимости *Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.*

6. *Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.*

В силу установленного законом правового приоритета записи о праве (обременении) в ЕГРН применительно к существованию данного права (обременения), для третьих лиц Имущество, составляющее предмет торгов, является обремененным арендой и залогом на дату размещения аукционной документации.

Вопреки указанным нормам законодательства в аукционной документации не указаны данные ограничения прав.

2.2. Согласно ч.10 ст.110 Закона №127-ФЗ Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Организатором торгов размещены проекты Договора о задатке, «Договора купли-продажи недвижимого имущества», «Договора купли-продажи права аренды».

Из указанных документов следует, что имущество, составляющее один Лот, подлежит продаже по двум самостоятельным Договорам.

Согласно ст.153 ГК РФ *Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.*

В соответствии со ст.420 ГК РФ *Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.*

Согласно ст.431 ГК РФ *При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.*

Ст.157 ГК РФ допускает совершение сделки под условием.

Из проектов размещенных Договоров следует, что каждая из сделок в отношении прав на участок и прав на объекты может быть заключена самостоятельно, без договорной взаимосвязи друг с другом. В договоре в отношении прав на земельный участок не содержится условия о его заключении исключительно при заключении Договора купли-продажи зданий.

Таким образом, с учетом ст., ст.153, 420, 431 ГК РФ возможна ситуация заключения Победителем торгов сделки в отношении участка и незаключения сделки купли-продажи объектов, что будет противоречить нормам действующего законодательства о единстве судьбы земельного участка и объектов недвижимости на нем расположенных, а также правовой природе одновременного отчуждения имущества, составляющего один лот.

Согласно ч.1 ст.432 ГК РФ *Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.*

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Ст.555 ГК РФ к существенным условиям договора купли-продажи недвижимости относит цену данного Договора.

В спорном случае оба Договора предусматривают обеспечительный платеж в виде задатка и его последующий зачет в цену Договора. В связи с чем возникает правовая неопределенность - в какой части из указанной в аукционной документации суммы задатка данный платеж зачитывается в качестве оплаты цены права аренды, а в какой части - в качестве оплаты объектов недвижимости.

В соответствии со ст.554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В Договоре купли-продажи в отношении прав на земельный участок предмет Договора определен следующим образом - **Покупатель осуществляет выкуп права на заключение договора аренды земельного участка.**

Таким образом, данный Договор не является сделкой передачи прав и обязанностей по существующему Договору аренды земельного участка №М-03-024056 от 31.01.2005, заключенному с Должником ЗАО «Контакт-М» на срок до 29.12.2029г., в результате которой Покупатель приобретет статус арендатора участка с внесением в ЕГРН. В результате сделки с подобным предметом Покупатель выкупает лишь право на заключение Договора аренды, что не является самостоятельным основанием возникновения у него права аренды земельного участка.

В тоже время право на заключение Договора аренды данного земельного участка принадлежит органу, уполномоченному на распоряжение государственными землями - Департаменту городского имущества г.Москвы.

С учетом норм ст.552 ГК РФ, п.5 ч.1 ст.1 ЗК РФ предметом торгов должно являться не право на заключение договора аренды земельного участка, а передача прав и обязанностей по существующему Договору аренды №М-03-024056 от 31.01.2005, заключенному с Должником.

3) В результате допущенных нарушений порядка организации аукциона могут быть ущемлены\ нарушены права и законные интересы Заявителя.

Согласно ч.2 ст.18.1 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; «...»

3.1. ООО «Теплотехэнергострой», как потенциальный участник торгов заинтересовано в проведении торгов и заключении итоговых документов в соответствии с законодательством.

Подача Заявки на участие в аукционе означает согласие с условиями размещенных проектов Договоров.

Соответственно, именно на данной стадии аукционного процесса потенциальный участник имеет право заявить разногласия относительно договорных условий, их правомерности.

Сведения о статусе Имущества, его обременениях, имеют существенное значение для оценки Заявителем экономического эффекта от его использования, условий его гражданского оборота.

Форма представления предложений определяет ценообразование по сделкам и устанавливает правила поведения потенциального участника аукциона до момента торгов (предложение по цене при закрытой форме подается совместно с заявкой на участие).

Аукционная процедура должна соответствовать принципам законности, открытости, прозрачности, недопущения неоднозначного толкования условий торгов и итоговых сделок.

В настоящем случае нарушения, допущенные организатором торгов, являются существенными. На основании изложенного, руководствуясь ст.18.1 ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРОШУ:

- 1) Признать жалобу обоснованной;
- 2) Вынести организатору торгов предписание об устранении нарушений;
- 3) Приостановить процедуру торгов до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

Приложение: 1) Сведения ЕГРН по состоянию на 16.02.22 о характеристиках объектов недвижимости, являющихся предметом торгов (в количестве 13 экз.);

2) Определение Арбитражного суда г.Москвы от 16.03.21(источник: оф.сайт АС <http://www.msk.arbitr.ru>);

3) Решение участников ООО «Теплотехэнергострой» об избрании директора (копия);

4) Протокол о назначении директора (копия);

5)Выписка ЕГРЮЛ в отношении ООО «Теплотехэнергострой»;

**Генеральный директор
ООО «ТЕПЛОТЕХЭНЕРГОСТРОЙ»**