

**Руководителю Управлению УФАС России по г.
Москве
Е.А. Соловьевой**

Заявитель:

Индивидуальный предприниматель

ИНН

ОГРНИП

Инспекция Федеральной налоговой службы
№4 по г. Краснодару

Ответчик:

Организатор торгов:

Общество с ограниченной ответственностью
«АукционГарант», ОГРН 1077760843148, ИНН
7728634012, г.Москва, ул. Профсоюзная, д.4; e-mail:

Оператор электронной площадки:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Реализации», ИНН 7704875918
КПП 770401001
ОГРН 5147746186704

Юридический адрес: 119019, г. Москва, переулок Нащокинский д.14

Должник-банкрот:

ЗАО "Агрокомплекс "Витязевский", 353427,
Краснодарский край, г. Анапа, ст. Благовещенская,
ул. Парковая, д.3 ОГРН 1022300516666 ИНН
2301016488

Конкурсный управляющий

Жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при проведении торгов в форме публичного предложения №0060930 по продаже имущества ЗАО «Агрокомплекс «Витязевский» в электронной форме на ЭТП ООО «Центр Реализации» (<http://www.CenterR.ru/>). Лот №1 – Недвижимое имущество (собственность), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, станица Благовещенская: улица Таманская д.1 - Здание коровника на 120г., площадью 1010,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3905 (требуется восстановительные работы); Здание санпропускника, площадью 238,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3903; здание корни клубничхранилища, площадью 738 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3909; Здание коровника на 200г. (требуется восстановительные работы; обременение – краткосрочная аренда), площадью 2155,30 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3904; Здание зерносклада площадью 886,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3906 (обременение – краткосрочная аренда); Здание коровника на 106г. (требуется восстановительные работы), площадью 1556,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3907; Здание весовой (требуется восстановительные работы), площадью 45,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3908; улица Таманская д.1а – Склад, площадью 16,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4097; Склад, площадью 16,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4096; Диспетчерская, площадью 32,20 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4095; Сторожка, площадью 4,3 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4098; улица Таманская д. 3/1 - Здание гаража, площадью 400,80 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3910 (обременение – краткосрочная аренда); Здание ремонтных боксов, площадью 503,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3896 (обременение – краткосрочная аренда); улица Таманская д. 3/2 - Здание склада, площадью 7,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3902; Административное здание., площадью 188,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3897 (обременение – краткосрочная аренда); Здание мойки, площадью 93,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3900 (обременение – краткосрочная аренда); Здание склада, площадью 638 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3898; Здание котельной (требуется восстановительные работы), площадью 63,90 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3899; Здание механической мастерской (требуется восстановительные работы, обременение – краткосрочная аренда), площадью 1411,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3901; улица Таманская, д.3 - Контора, площадью 383,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4124 (обременение – краткосрочная аренда); Пограничный переулок, д.1 - Пилорама (требуется восстановительные работы), площадью 110 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3870; Склад (требуется восстановительные работы), площадью 75,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4107; Столярный цех (требуется восстановительные работы), площадью 333,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3869..

Адрес сайта, на котором размещена информация о вышеуказанных торгах
<https://bankrupt.centerr.ru/supplier/public-offers/lots/view/1071878/6>

Описание обжалуемых действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, соответствующие доводы:

1) Согласно сообщению в ЕФРСБ №5676422 от 29.10.2020 и информации на сайте электронной площадки ЭТП ООО «Центр Реализации» на торги в форме публичного предложения выставлено Недвижимое имущество (собственность), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, станица Благовещенская: улица Таманская д.1 - Здание коровника на 120г., площадью 1010,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3905 (требуется восстановительные работы); Здание санпропускника, площадью 238,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3903; здание корни клубниохранилища, площадью 738 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3909; Здание коровника на 200г. (требуется восстановительные работы; обременение – краткосрочная аренда), площадью 2155,30 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3904; Здание зерносклада площадью 886,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3906 (обременение – краткосрочная аренда); Здание коровника на 106г. (требуется восстановительные работы), площадью 1556,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3907; Здание весовой (требуется восстановительные работы), площадью 45,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3908; улица Таманская д.1а – Склад, площадью 16,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4097; Склад, площадью 16,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4096; Диспетчерская, площадью 32,20 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4095; Сторожка, площадью 4,3 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4098; улица Таманская д. 3/1 - Здание гаража, площадью 400,80 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3910 (обременение – краткосрочная аренда); Здание ремонтных боксов, площадью 503,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3896 (обременение – краткосрочная аренда); улица Таманская д. 3/2 - Здание склада, площадью 7,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3902; Административное здание., площадью 188,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3897 (обременение – краткосрочная аренда); Здание мойки, площадью 93,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3900 (обременение – краткосрочная аренда); Здание склада, площадью 638 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3898; Здание котельной (требуется восстановительные работы), площадью 63,90 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3899; Здание механической мастерской (требуется восстановительные работы, обременение – краткосрочная аренда), площадью 1411,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3901; **улица Таманская, д.3 - Контора, площадью 383,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4124** (обременение – краткосрочная аренда); Пограничный переулок, д.1 - Пилорама (требуется восстановительные работы), площадью 110 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3870; Склад (требуется восстановительные работы), площадью 75,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4107; Столярный цех (требуется восстановительные работы), площадью 333,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3869..

При этом в нарушение п. 10 ст. 110 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении и публикации отсутствуют сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, а именно в отношении объекта недвижимого имущества с КН **23:37:0203001:4124** указан адрес: **улица Таманская, д.3**. При этом согласно протоколам об определении участков и победителя объект недвижимого имущества с КН **23:37:0203001:4124**, расположен по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ст. Благовещенская, ул. Парковая, д.3.**

При этом по ул. Парковой, 3 расположено несколько зданий, таким образом установить местоположение объекта при наличии информации в сообщении: улица Таманская, д.3 не представляется возможным.

После опубликования сообщения о определении победителя с корректным адресом мной установлено, что в указанном здании расположен: Сбербанк РФ, Почта РФ и другие

арендаторы и если бы я знал о наличии этого объекта по этому адресу на момент начала торгов, то предложил бы гораздо выше стоимость и на другом этапе (15 млн) рублей.

При этом в протоколах об определении участков и победителя организатор торгов в отсутствие какой либо уточняющей информации от Арбитражного Управляющего Логинова организатор торгов уже пишет корректную информацию (видимо готовиться к регистрации, так как противоречие в адресе будет являться основанием для приостановления в Росреестре), что подтверждает их аффилированность и заинтересованность в конкретном победителе и желании ограничения конкуренции.

Вышеуказанная ошибка в адресе объекта, а именно отсутствие данного адреса при продаже вышеуказанного объекта ввело потенциальных участников и участников (меня лично) в заблуждение и привело ошибочному представлению об объекте торгов.

2. Также в нарушение п. 10 ст. 110 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении и публикации отсутствуют сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, а именно отсутствует информация о конкретных обременениях, сроках и наименованиях физических и юридических лиц в пользу которых установлены вышеуказанные обременения.

Кроме того, объекты сдаются в краткосрочную аренду, при этом информация об арендаторе, сроке, размере оплаты в сообщении и публикации отсутствуют, что существенным образом влияет на привлекательность объекта и вводит участников торгов и потенциальных участников в заблуждение. Наличие указанных договоров повышает привлекательность объектов, в силу наличия платежей за пользование объектами, а информация в сообщении о продаже имущества о размере платежа за пользование могла существенно повлиять на круг заинтересованных лиц участвующих в торгах. Соответственно отсутствие этой информации ограничило количество потенциальных покупателей и ограничило конкуренцию при реализации лота 1.

Необходимость указания сведений о наличии обременений, в том числе сдача в аренду (краткосрочную) также имеется в судебной практике: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.04.2018 N Ф08-1174/2018 по делу N А53-26046/2012.

3. В нарушение ст. 110, 139 Закона о банкротстве организатором торгов признана соответствующей требованиям сообщения и действующего законодательства заявка Сенченко А.В. при отсутствии на момент окончания периода действия ценового предложения не обеспечена задатком и отсутствует факт его поступления на счет организатора торгов не позднее даты и времени окончания приема заявок для соответствующего периода торгов.

Данное обстоятельство можно подтвердить выпиской по расчетному счету организатора торгов: р/с 40702810038000065865 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225 (ООО «АукционГарант», ИНН/КПП 7728634012/772801001).

Кроме того, обоснованность отсутствия поступившего задатка подтверждается тот факт, что протокол об определении участников торгов по лоту №1 (Публичное предложение №60930) от 06.11.2020, подписан ЭЦП лишь 09.11.2020 и размещен на сайте электронной площадки лишь 09.11.2020. При этом 07.11.2020 в 23:30 заявка

была зарегистрирована на сайте оператора электронной площадки, иных протоколов не было размещено на данном (втором) периоде.

Таким образом в нарушение положений Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2015 г. N 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур,

применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов ..." организатор торгов допустил подписание протокола определения участников торгов, при отсутствии документально подтвержденного поступления задатка, не приостановил торги после поступления заявки и окончания соответствующего периода действия публичного предложения, чем ввел в заблуждение других участников торгов, что недопустимо в силу требований действующего законодательства.

Согласно п.9 ст.110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 110, 139 Закона о банкротстве

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов ООО «АукционГарант» нарушение ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 110, 139 Закона о банкротстве при проведении торгов в форме публичного предложения №0060930 по продаже имущества ЗАО «Агрокомплекс «Витязевский» в электронной форме на ЭТП ООО «Центр Реализации (<http://www.CenterR.ru/>). Лот №1 – Недвижимое имущество (собственность), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, станица Благовещенская: улица Таманская д.1 - Здание коровника на 120г., площадью 1010,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3905 (требуется восстановительные работы); Здание санпропускника, площадью 238,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3903; здание корни клубничхранилища, площадью 738 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3909; Здание коровника на 200г. (требуется восстановительные работы; обременение – краткосрочная аренда), площадью 2155,30 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3904; Здание зерносклада площадью 886,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3906 (обременение – краткосрочная аренда); Здание коровника на 106г. (требуется восстановительные работы), площадью 1556,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3907; Здание весовой (требуется восстановительные работы), площадью 45,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3908; улица Таманская д.1а – Склад, площадью 16,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4097; Склад, площадью 16,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4096; Диспетчерская, площадью 32,20 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4095; Сторожка, площадью 4,3 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4098; улица Таманская д. 3/1 - Здание гаража, площадью 400,80 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3910 (обременение – краткосрочная аренда); Здание ремонтных боксов, площадью 503,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3896 (обременение – краткосрочная аренда); улица Таманская д. 3/2 - Здание склада, площадью 7,70 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3902; Административное здание., площадью 188,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3897 (обременение – краткосрочная аренда); Здание мойки, площадью 93,50 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3900 (обременение – краткосрочная аренда); Здание склада, площадью 638 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3898; Здание котельной (требуется восстановительные работы), площадью 63,90 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3899; Здание механической

мастерской (требуется восстановительные работы, обременение – краткосрочная аренда), площадью 1411,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3901; улица Таманская, д.3 - Контора, площадью 383,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4124 (обременение – краткосрочная аренда); Пограничный переулок, д.1 - Пилорама (требуется восстановительные работы), площадью 110 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3870; Склад (требуется восстановительные работы), площадью 75,10 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:4107; Столярный цех (требуется восстановительные работы), площадью 333,60 кв.м, кадастровый №23:37:0203001:3869.

3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а также приостановить заключение договоров купли-продажи по Лоту №1.

Приложение:

1. Копия паспорта
2. Скриншот заявки
3. Копия выписки из ЕГРИП.
4. Копия сообщения в ЕФРСБ №5676422 от 29.10.2020.
5. Копия протоколов определения участников торгов от 06.11.2020 и победителя от 09.11.2020 с приложением скриншота даты создания ЭЦП и стадий торгов.

Подпись заявителя

