

От 11.09.2020

**Приморское УФАС России**  
690090, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, 2

**Заявитель:**

Каразинов Константин Александрович  
Место жительства: 680054, г. Хабаровск,  
ул. Стрельникова, 8, кв. 52  
Почтовый адрес: 680000, г. Хабаровск,  
ул. Дзержинского, 52, оф 22.  
Телефон: 89990861000, Факс: 8(4212)450005  
Адрес электронной почты: ivaniv@april.khv.ru

**Организатор торгов:**

Внешний управляющий АО «Дальневосточный арсенал» Никульшина Елена Викторовна  
Место нахождения: 690065, г. Владивосток,  
ул. Сипягина, 21  
Почтовый адрес: 690088, г. Владивосток-88, а/я 75  
Телефон: 89147905126  
Адрес электронной почты: 2705126@mail.ru

**ЖАЛОБА**

на действия (бездействие) организатора торгов

Определением Арбитражного суда Приморского края от 16.02.2018 по делу № А51-18327/2017 в отношении АО «Дальневосточный арсенал» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утверждена Никульшина Елена Викторовна.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 18.10.2018 № А51-18327/2017 в отношении АО «Дальневосточный арсенал» введено внешнее управление сроком на восемнадцать месяцев. Внешним управляющим утверждена Никульшина Елена Викторовна.

08.07.2020 на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) - <https://bankrot.fedresurs.ru> опубликовано объявление о проведении торгов № 5183996 (далее - Объявление).

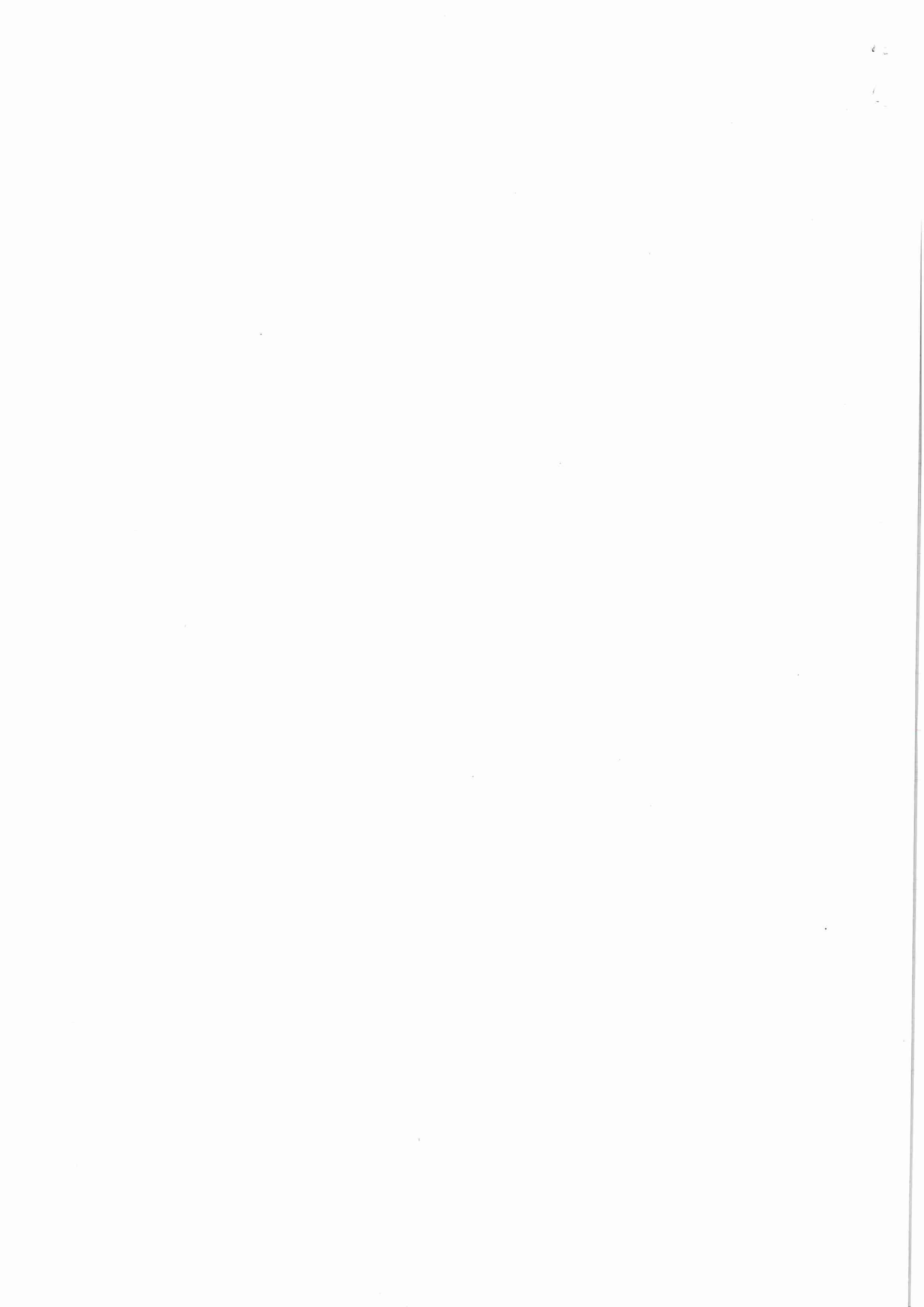
Согласно Объявлению, организатор торгов – Внешний управляющий АО «Дальневосточный арсенал» Никульшина Елена Викторовна (далее – Организатор торгов) проводит открытые по составу участников и форме подачи предложений о цене торги в форме публичного предложения по реализации имущества АО «Дальневосточный арсенал»: Лот № 1: Здание, назначение: нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 3310 кв.м., адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 21. Здание, назначение: нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 3180 кв.м., адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 21. Здание, назначение: нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 415 кв.м., адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 21. Здание управления (незавершенное строительство, степень готовности объекта 90%), назначение: административное здание, 3-этажный, общая площадь 1800 кв.м., адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 21 (далее – Торги и Лот).

Начальная цена продажи Лота 85 281 924,95 руб. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - 5 календарных дней, величина снижения - 10% от

**ПРИМОРСКОЕ УФАС РОССИИ**

**ВХОДЯЩИЙ № 7530**

**«16» 09 2020**



начальной цены предыдущего интервала, минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) – 50% от начальной цены, установленной на первом интервале.

Место проведения торгов и место приема заявок - ЭТП Alfalot.ru (сайт - <https://bankrupt.alfalot.ru/>). Задаток 10% от начальной цены. Ознакомление с документами, подтверждающими права требования, документацией по торгам, производится в период приёма заявок, в раб. дни с 10.00 до 18.00 (по мест. времени) по предварительному согласованию с внешним управляющим и записью по тел. 84232705126.

08.07.2020 аналогичное по содержанию извещение о проведении торгов № 0017936 (далее – Извещение) опубликовано на официальном сайте электронной торговой площадки «Alfalot.ru» - <https://bankrupt.alfalot.ru> (далее – Торговая площадка).

06.09.2020 на сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение, что указанные Торги в форме публичного предложения признаны состоявшимися. Победитель: Шипилов И.И. (ИНН 253900774176). Цена продажи: 45 000 000 руб., а также протокол № 17936-1 от 02.09.2020 о результатах проведения открытых торгов.

Вместе с тем, Организатором торгов допущены действия (бездействие) нарушающие императивные требования норм Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) в соответствии с которым проводились Торги.

В силу ч. 4 ст. 139 Закона о банкротстве 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 ч. 2 ст. 111 Закона о банкротстве продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 указанного закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьёй.

В соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего. Организатор торгов в том числе выполняет опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов.

В силу 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.

Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.



18.08.2020 Каразинов Константин Александрович (далее – Заявитель) обратился к Организатору торгов по телефону с просьбой предоставить возможность осмотра Лота – Недвижимого имущества (зданий) расположенных по адресу Приморский край, г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 21.

На указанную просьбу Организатор торгов сообщила, что Лот находится на территории принадлежащей войсковой части Министерства обороны РФ и доступ к нему возможен с согласия командира войсковой части, а также для организации осмотра попросила Заявителя прислать через приложение WhatsApp скан-копию паспорта, что Заявителем и было сделано.

24.08.2020 Заявитель повторно позвонил Организатору торгов и сообщил, что уже неделю не может осмотреть Лот. На что Организатор торгов сообщила что «на объект сложно попасть».

25.08.2020 Заявитель повторно направил на электронную почту Организатора торгов письмо с просьбой предоставить возможность осмотра Лота.

В ответ на данное письмо 27.08.2020 Организатор торгов направила Заявителю уведомление без номера и даты в котором указала что территория Лота является закрытой для посещения лиц, в связи с нахождением на этой территории (земельном участке) секретного имущества, принадлежащего войсковой части 25030-14. Данные факты не позволяют провести личный осмотр Лота.

Вместе с тем согласно данным публичной кадастровой карты объекты недвижимости входящие в Лот расположены на земельном участке, расположенном по адресу Приморский край, г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 8 с кадастровым номером 25:28:000000:591, а земельного участка с адресом г. Владивосток, ул. Сипягина, д. 21 не существует.

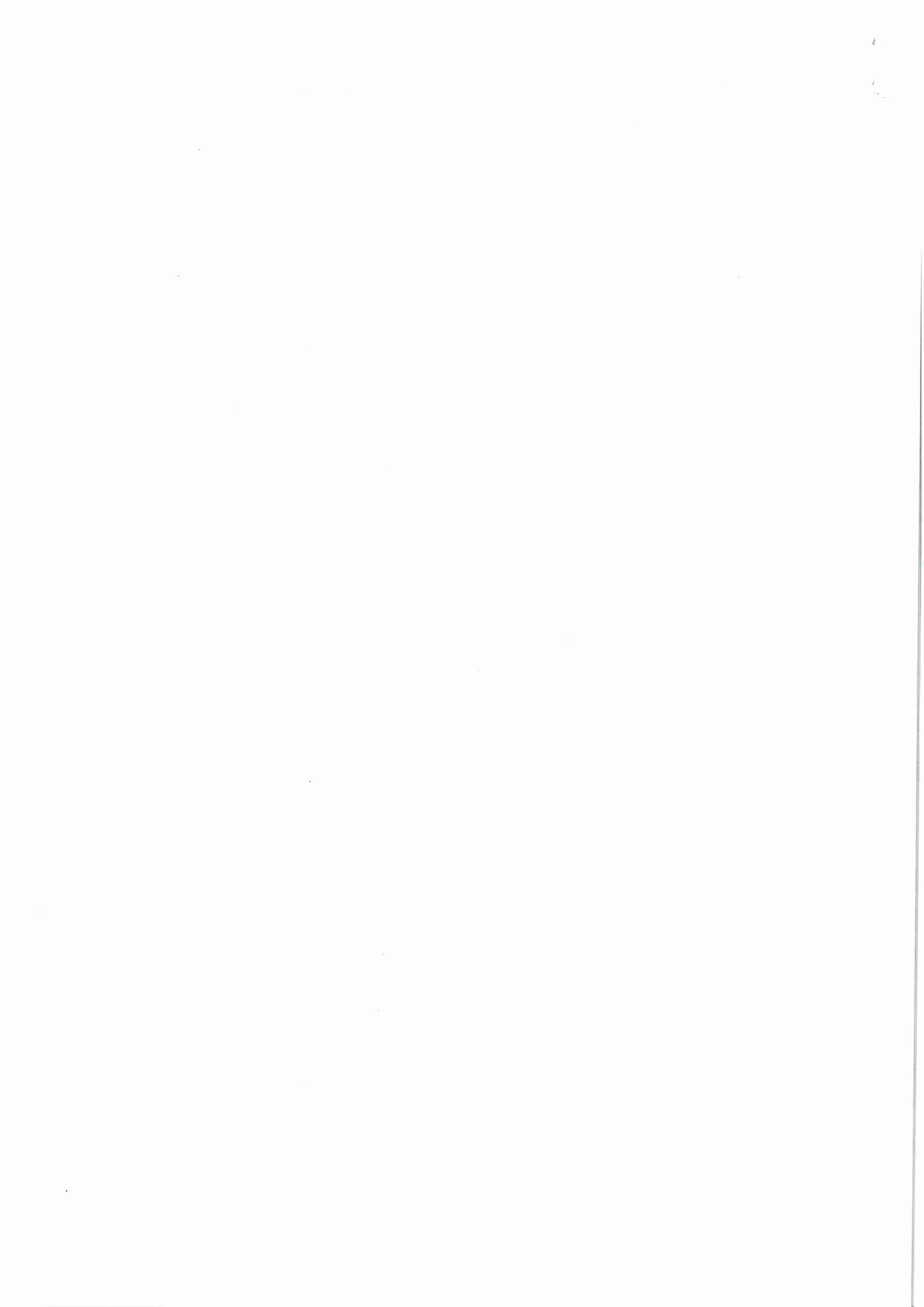
По категории земель данный участок относится к землям населённых пунктов, а не землям обороны. Разрешенное использование по документу: для дальнейшей эксплуатации зданий: складов, котельных, механического цеха, электроподстанции, аккумуляторной, компрессорной, контрольно-пропускного пункта и гаража. Сведений о собственнике, в том числе Минобороны РФ или войсковой части 25030-14 не имеется.

Согласно Постановлению Губернатора Приморского края от 7 декабря 2005 года N 217-пг «Об установлении границ запретных зон и запретных районов для войсковых частей Министерства обороны Российской Федерации и Пограничного управления Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Приморскому краю» (в ред. от 13 апреля 2018 года) территория данного земельного участка не входит в запретные зоны или запретные районы.

При этом Организатором торгов Заявителю не были предоставлены документы, подтверждающие, что территория (земельный участок) Лота действительно принадлежит войсковой части 25030-14, и что она действительно является закрытой для посещения и на основании каких нормативных документов она является закрытой для посещения, и что не имеется никакого законного способа организовать осмотр Лота.

В связи с изложенным у Заявителя имеются обоснованные и разумные сомнения в достоверности информации, предоставленной Организатором торгов.

Лот является недвижимым имуществом в составе 4 нежилых 3-этажных зданий общей площадью 8 705 кв. м.



Отказ в проведении осмотра и предоставление Организатором торгов вышеуказанной информации Заявителю и иным потенциальным участникам торгов не позволяет потенциальным участникам торгов ознакомиться с фактическим состоянием недвижимого имущества – целостностью и состоянием фундаментов, стен, перекрытий, остекления, кровли, состоянием инженерных коммуникаций и сетей, что имеет важнейшее значение при принятии решения о приобретении недвижимого имущества.

Отказ в проведении осмотра, влекущий к невозможности потенциальным участникам торгов оценить состояние имущества и принимать решение о его приобретении, не обеспечивает максимальный охват потенциальных участников торгов, которые могли бы участвовать при соблюдении Организатором порядка их проведения.

При этом, очевидно, что продажа Лота и его покупка потенциальными участниками торгов, предполагает приобретение ими прав владения, пользования и распоряжения этим недвижимым имуществом, и соответственно беспрепятственного доступа к своему имуществу.

Если действительно, как утверждает Организатор торгов, территория (земельный участок) Лота является закрытой для посещения, то создается правовая неопределенность о том, как приобретатель имущества будет им владеть и пользоваться.

Поэтому ложное информирование Организатором торгов Заявителя и иных потенциальных участников торгов, о том, что территория (земельный участок) Лота является закрытой для посещения, снижает вероятность приобретения Лота ввиду создания у потенциальных участников торгов указанной неопределенности, что также не обеспечивает максимальный охват потенциальных участников торгов, которые могли бы участвовать при соблюдении Организатором порядка их проведения.

Даже если предположить, что Лот находится на территории режимного объекта (воинской части), то такая территория не является закрытой для посещения вообще. Очевидно, что на нее должны иметь доступ представители обслуживающих, ремонтно-строительных организаций и т.п.

Согласно п. 80 Устава внутренней службы Вооруженных сил Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 10 ноября 2007 г. N 1495, командир (начальник) в том числе обязан устанавливать порядок пропускного режима.

Применительно, например, к закрытым административным территориальным образованиям (ЗАТО) пропускной режим регламентируется инструкциями утверждаемыми главами ЗАТО.

Соответственно, в силу п. 80 Устава внутренней службы ВС РФ, у войсковой части 25030-14 должен быть документ (инструкция, положение) регламентирующий порядок пропускного режима, установленного командиром части.

Таким образом, Организатор торгов, действуя добросовестно и разумно, в целях исполнения возложенных на него ст. 110 Закона о банкротстве обязанностей, имел возможность и должен был обратиться к командованию войсковой части 25030-14 за разъяснением порядка допуска на территорию Лота, донести данный порядок до потенциальных участников торгов путем его включения в сообщение о торгах еще при его опубликовании.

Организатор торгов, ненадлежащим образом исполнил возложенные на него обязанности, в результате чего потенциальные участники торгов не смогли ознакомиться с реальным порядком





допуска на территорию Лота и ознакомления с ним, и следовательно провести осмотр Лота, что привело к уменьшению максимального охвата потенциальных участников торгов, которые могли бы участвовать при соблюдении Организатором порядка их проведения.

В силу абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении, о продаже предприятия должны содержаться сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом.

В Объявлении и Извещении в разделе «Порядок ознакомления с имуществом» указано следующее «Ознакомление с документами, подтверждающими права требования, документацией по торгам, производится в период приёма заявок, в раб. дни с 10.00 до 18.00 (по мест. времени) по предварительному согласованию с внешним управляющим и записью по тел. 84232705126.».

Также указанный раздел не содержит указаний на то, что территория Лота ограничена для доступа, и какой порядок действий необходимо осуществить, что получить этот доступ.

В Извещении в разделе «Сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления» перечислены объекты недвижимости входящие в Лот, но порядок ознакомления с ним отсутствует.

Между тем, в силу абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в данном разделе должен содержаться порядок ознакомления с предприятием (имуществом), а не только с документами, подтверждающими права требования, документацией по торгам. Данные сведения подлежат обязательному опубликованию в каждом сообщении о проведении торгов.

В целях применения ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, а также достижения основной цели выставления имущества на публичную продажу — получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество — под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В этой связи в документации о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключаящие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.09.2018 N Ф05-14848/2018 по делу N А40-206307/17).

Обратное неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны организаторов торгов, стремящихся, используя несовершенство действующего законодательства, искусственным путем сократить количество потенциальных участников торгов, а также к нарушению законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

Предоставленному участникам торгов положениями ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве праву на ознакомление с имуществом корреспондирует обязанность организатора таких торгов



обеспечить возможность его реализации. В свою очередь, названное обстоятельство предполагает получение участниками торгов каких-либо документов, фиксирующих наличие у них такого права, обеспечивающих возможность его реализации и способствующих предотвращению необоснованных отказов в таком ознакомлении и, тем самым, нарушению прав и законных интересов участников (в том числе потенциальных) торгов, в том числе права на получение всей необходимой информации об объекте торгов.

Данное обстоятельство объективно способно привести к недостижению основной цели публичных торгов, поскольку количество их участников в настоящем случае может быть искусственно ограничено лицами, изначально извещенными обо всех характеристиках продаваемого объекта (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.09.2018 N Ф05-14848/2018 по делу N А40-206307/17).

На организатора торгов возложена обязанность по доведению до сведения всех заинтересованных в участии в торгах лиц как своих собственных реквизитов и контактных данных, так и порядка ознакомления с имуществом, ввиду чего исполнение последним обязанности по опубликованию в извещении своих контактных данных не может нивелировать его обязанность по установлению порядка ознакомления с имуществом.

Данные нарушения могли существенно повлиять на результат торгов и послужить препятствием для реализации цели выставления имущества на публичную продажу — получения наивысшей цены за отчуждаемое имущество, что, в свою очередь, затрагивает права кредиторов собственника продаваемых объектов.

Попытки Заявителя добиться от Организатора торгов осмотра Лота выражают явную и не двусмысленную заинтересованность Заявителя в приобретении Лота.

В то время (18.08.2020) когда впервые Заявитель просил Организатора торгов предоставить возможность осмотра Лота, его цена на интервале составляла 59 697 347,45 рублей, что почти на 15 000 000 рублей выше цены предложенной в итоге победителем торгов.

Своевременное и надлежащее исполнение Организатором торгов возложенных на него обязанностей, могло привести к реализации Лота по более выгодной цене, если бы Заявитель или иные потенциальные участники торгов могли бы произвести осмотр Лота.

Проведение Торгов с указанными нарушениями, привело к невозможности Заявителя реализовать свои права предусмотренные Законом о банкротстве, и принят обоснованное решение о приобретении Лота, соответственно обжалуемыми действиями нарушены права и законные интересы Заявителя которые предоставлены ему Законом о банкротстве.

Из системного толкования п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции и ст. 139 Закон о банкротстве следует, что продажа имущества должника осуществляется в обязательном порядке путем проведения торгов, следовательно, антимонопольный орган, согласно положениям статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, компетентен рассматривать жалобы на нарушения, допущенные при проведении таких торгов. (Постановлением Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13).



Согласно ч. 7 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть направлена в антимонопольный орган посредством почтовой или факсимильной связи, электронной почты либо иным способом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве, ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

### ПРОШУ:

1. Признать жалобу Каразинова Константина Александровича на действия организатора торгов - внешнего управляющего АО «Дальневосточный арсенал» Никульшиной Елены Викторовны при проведении открытых торгов в форме публичного предложения по реализации имущества АО «Дальневосточный арсенал», объявление о проведении торгов от 08.07.2020 № 5183996, извещение о проведении торгов № 0017936 от 08.07.2020, лот № 1 обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов - внешнего управляющего АО «Дальневосточный арсенал» Никульшиной Елены Викторовны нарушение пунктов 9 и 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. Выдать организатору торгов - внешнего управляющего АО «Дальневосточный арсенал» Никульшиной Елены Викторовны обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения пунктов 9 и 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", путем аннулирования открытых торгов в форме публичного предложения по реализации имущества АО «Дальневосточный арсенал», объявление о проведении торгов от 08.07.2020 № 5183996, извещение о проведении торгов № 0017936 от 08.07.2020, лот № 1.

Перечень приложений:

1. Объявление о проведении торгов от 08.07.2020 № 5183996;
2. Извещение о проведении торгов от 08.07.2020 № 17936;
3. Протокол торгов от 02.09.2020 № 17936-1;
4. Протокол об определении участников торгов от 02.09.2020 № 17936-1.1;
5. Сообщение о результатах торгов от 06.09.2020 № 5431848;
6. Скриншот переписки Заявителя и организатора торгов по WhatsApp 18.08.2020;
7. Аудиозапись Заявителя и организатора торгов 24.08.2020;
8. Запрос в адрес Организатора торгов от 25.08.2020;
9. Скриншот отправки запроса Организатору торгов от 25.08.2020;
10. Уведомление Организатора торгов об отказе в осмотре бн бд;
11. Скриншот отправки уведомления Организатора торгов от 27.08.2020;
12. Распечатка публичной карты земельного участка территории Лота;
13. Постановление Губернатора Приморского края от 07.12.2005 № 217-пг.

Заявитель

Каразинов К.А.

