

5

В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Заявитель жалобы:
ООО НПП «Парос ТАЛ»
в лице единственного участника общества
Тапалцян С.Х.

Должник: ООО «НПП Парос Тал»

Конкурсный управляющий ООО НПП «Парос Тал» Игнашов А.Н.

Организатор торгов:
ООО «БЕТЦ И ПАРТНЁРЫ»

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов при проведении электронных торгов посредством открытых торгов в форме аукциона на электронной площадке ЗАО «РУССИА ОнЛайн» по адресу: www.rus-on.ru.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.12.2020 г. (резолютивная часть) по делу № А40-30060/20-70-52 «Б» ООО НПП «Парос Тал» (ООО НПП Парос Тал, ОГРН

должник) признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства на срок 6 месяцев. Конкурсным управляющим должника утвержден Игнашов Александр Николаевич.

Конкурсным управляющим должника Игнашов А.Н. обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным Соглашения о полном погашении задолженности от 08.01.2019г., в соответствии с которым ООО НПП «Парос Тал» произвело отчуждение нежилого помещения площадью 189,4 кв.м., расположенного в подвале здания по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д.1/13 (кадастровый номер 77:01:0003011:3282) в собственность ООО «Нина».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2021 признано недействительными сделками соглашение о полном погашении задолженности от 08.01.2019, заключенное между ООО НПП «Парос Тал» и ООО «НИНА»; договор займа с залоговым обеспечением № 1/2020 от 20.11.2020 г., договор залога недвижимости от 20.11.2020 г., заключенные между ООО «НИНА» и Шалджян Р.Г.

Суд обязал ООО «НИНА» (ОГРН: 1027700323925; ИНН: 7701103261) передать ООО НПП «Парос Тал» (ОГРН 1037700077271; ИНН 7701265978) нежилое помещение площадью 189,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003011:3282, расположенное в здании по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13.

Московское УФАС
Рег. номер 31907/22
зарегистрирован 04.05.2022



Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2021 по делу № А40-30060/20-70-52 «Б» определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Между тем, при рассмотрении кассационной жалобы Тапалцян С.Х. на вышеназванные судебные акты, суд кассационной инстанции приостановил исполнение решения суда.

1. Так, Определением Арбитражного суда Московского округа от 05.03.2022 по делу № А40-30060/2020 приостановлено исполнение определения Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2021 и постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.11.2021 по делу № А40-30020/2020 до принятия судом кассационной инстанции судебного акта по результатам рассмотрения кассационной жалобы.

Определением Арбитражного суда Московского округа от 27.04.2022 судебное заседание по рассмотрению кассационной жалобы отложено на 31.05.2022.

01.04.2022 организатором торгов ООО «БЕТЦ И ПАРТНЁРЫ», по поручению конкурсного управляющего Игнашова А.Н. в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 8521662 об объявлении торгов по реализации нежилого помещения площадью 189,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003011:3282, расположенное в подвале здания по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13 начальной продажной стоимостью 21 640 000 руб.

Между тем, в период объявления торгов, организатор торгов и конкурсный управляющий не обратили внимание на наличие судебного акта, которым приостановлено исполнение решения в рамках признания сделки недействительной и возврата в конкурсную массу нежилого помещения.

Таким образом, проведение торгов при приостановлении судебного акта о признании недействительным сделки по передаче нежилого помещения, противоречит процессуальному и материальному праву.

Так, фактически, в период приостановления исполнения судебного акта, невозможно производить смену собственника помещения, путем заключения Договора купли-продажи с победителем торгов, так как кассационная инстанция приостановила какие-либо действия с нежилым помещением.

Указанное выше свидетельствует о том, что конкурсный управляющий не имеет возможности распоряжаться правом собственности в отношении спорного нежилого помещения, до момента рассмотрения кассационной жалобы.

Более того, обращаем внимание, что продажа нежилого помещения с помощью открытых торгов в форме аукциона, в период, когда исполнение судебного акта приостановлено и невозможно провести регистрационные действия победителя торгов, привлечет к уменьшению потребительского спроса на указанное нежилое помещение, что приведет к уменьшению конкурсной массы и меньшему удовлетворению требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.

2. 01.04.2022 конкурсный управляющий на собрании кредиторов представил Положение о порядке продажи имущества для утверждения.

В соответствии с п. 4 Положения о порядке продажи имущества, согласно отчету № Н-25/2022 об определении рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер 70:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский д. 1/13 от 25.03.2022, выполненного независимым оценщиком Сергиным Андреем Владимировичем, рыночная стоимость имущества составляет **21 640 000 руб. 00 коп.**

Между тем, стоимость нежилого помещения занижена по сравнению с рыночной стоимостью данного имущества, что влечет не только нарушения прав кредиторов, но и влечет уменьшению суммы удовлетворенных требований, по итогам распределения денежных средств.

Так, в рамках признания сделки недействительной, на стороне конкурсного управляющего лежало бремя доказывания того, что стоимость нежилого помещения превышает ту стоимость, по которой было заключено Соглашение о погашении долга.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2022 по делу № А40-30060/20-70-52 «Б» признано недействительными сделками соглашение о полном погашении задолженности от 08.01.2019, заключенное между ООО НПП «Парос Тал» и ООО «НИНА», договор займа с залоговым обеспечением № 1/2020 от 20.11.2020 г., договор залога недвижимости от 20.11.2020 г., заключенные между ООО «НИНА» и Шалджян Рипсима Гарегиновной.

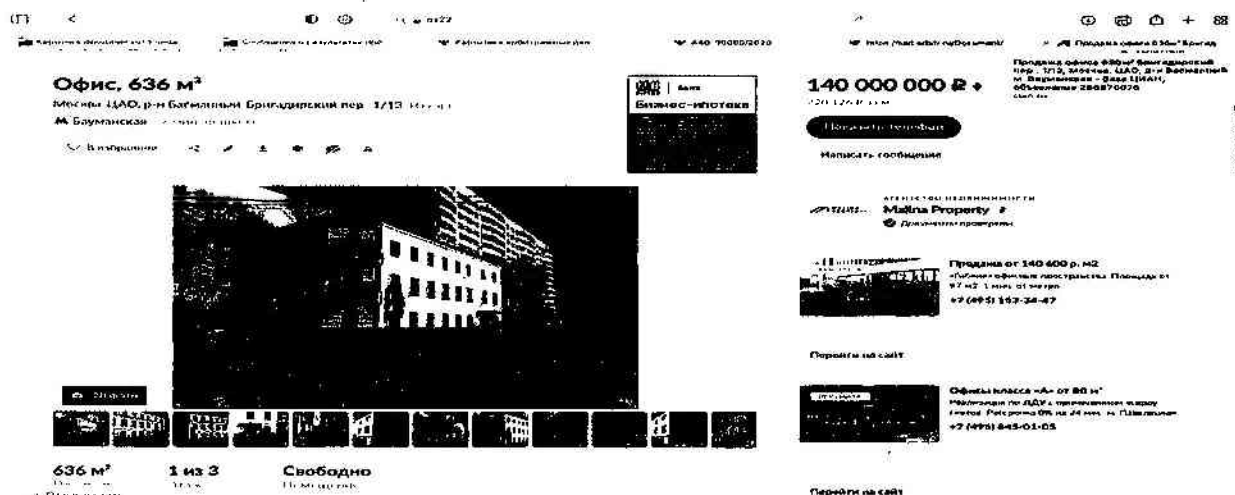
В то же время, абз. 3 стр. 8 Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2022 судом установлено следующее: «...согласно Отчету № 01-04/2020 об определении рыночной стоимости нежилого помещения от 29.01.2021г., представленному конкурсным управляющим, рыночная стоимость помещения на дату его отчуждения составляет 31 800 000 руб. Также, согласно Акту экспертного исследования от 26.01.2021г. № 4841/19-6-20, подготовленного государственными судебными экспертами ФБУ РФ центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ, рыночная стоимость помещения составляет 33 711 000 руб...»

При указанных обстоятельствах, с учетом того, что нежилое помещение уже было предметом оценки и судом установлено и принято в качестве доказательства экспертное заключение о ее рыночной стоимости, установленная конкурсным управляющим стоимость помещения в размере 21 640 000 руб. не соответствует рыночной стоимости, тем самым противоречит основным принципам пропорционального удовлетворения всех требований включенных в реестр конкурсных кредиторов, уменьшая общую сумму, на которую может быть пополнена конкурсная масса должника.

Более того, обращаем внимание суда, что конкурсный кредитор Бельтюкова Н.А. имеет в собственности 1-3 этажа в этом же здании, общей сложности 636 кв.м.

Согласно объявлению о продаже на сайте <https://www.cian.ru> (<https://www.cian.ru/sale/commercial/266676076/>), конкурсный кредитор Бельтюкова Н.А. продает офис общей площадью 636 кв.м. за 140 000 000 руб. (что составляет 220 126 руб. за 1 кв.м.).

Указанное выше очевидно свидетельствует о том, что нежилого помещения, кадастровый номер 70:01:0003011:3282, площадью 189,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский д. 1/13 не может быть ниже по рыночной стоимости, чем 1-3 этажа здания, принадлежащих Бельтюковой Н.А., так как капитальный ремонт проводился во все здании, с учетом и подвального помещения.



В соответствии с чем, обращаем внимание, что утверждение начальной цены продажи нежилого помещения в предложенном конкурсным управляющим размере,

может негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки от продажи имущества, что также свидетельствует о нанесении вреда кредиторам своими незаконными действиями.

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 (часть 2 статьи 18.1 Федерального закона N 135-ФЗ).

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействиях) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (часть 17 статьи 18.1 Федерального закона N 135-ФЗ).

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона N 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Закона.

В случае признания жалобы обоснованной, при определении того, о совершении каких конкретно действий организатора торгов должно быть выдано предписание в порядке п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ «О защите конкуренции», необходимо учитывать следующее.

Согласно пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 года № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», арбитражным судам разъяснено, что принятие антимонопольным органом предписаний является способом восстановления гражданских прав лиц, обратившихся в антимонопольный орган в порядке п.2 ст.11 ГК РФ. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и выдает предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

Антимонопольный орган в соответствии с полномочиями, перечисленными в п.2 ч.1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции», вправе включить в предписание указание на совершение конкретных действий, выполнение которых лицом, нарушившим антимонопольное законодательство, позволит восстановить права других лиц, нарушенные вследствие злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции, в необходимом для этого объеме.

Таким образом, предписание антимонопольного органа должно обладать право-восстановительной функцией, а значит быть направленным на эффективную защиту нарушенных прав участника торгов способом, реально обеспечивающим восстановление нарушенного права.

Соразмерность конкретных мер характеру нарушения прав заявителя, направленность мер на реальное восстановление его нарушенных прав в необходимом для

этого объеме является условием законности предписания, выдаваемого антимонопольным органом в порядке в п.2 ч.1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции» (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.07.2013 по делу № А58- 6782/2012, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.08.2015 № Ф10-2201/2015 по делу № А54-4220/2014).

В соответствии с Письмом Федеральной антимонопольной службы от 30 июня 2016 г. № РП/44252/16 "Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 закона о защите конкуренции", при поступлении в антимонопольный орган жалоб на действия (бездействие) организатора торгов по реализации имущества (предприятия) должника-банкрота в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, необходимо определять подведомственность рассмотрения жалобы исходя из того, на территории какого территориального органа ФАС России согласно сведениям, указанным в жалобе, фактически находится организатор торгов (специализированная организация, внешний управляющий, конкурсный управляющий), в случае если адрес государственной регистрации организатора торгов не совпадает с фактическим адресом его местонахождения.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", **ПРОШУ:**

1. Признать незаконными действия (бездействия) конкурсного управляющего ООО НПП «Парос тал» Игнашова А.Н. и организатора торгов ООО «БЕТЦ И ПАРТНЁРЫ» послужившими основанием объявления торгов в период приостановления распоряжения правом собственности в отношении лота № 1 - Нежилого помещения площадью 189,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003011:3282, расположенное в подвале здания по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13.

2. Восстановить нарушенные права и законные интересы в следующем порядке: отменить проведение открытых торгов в форме аукциона по продаже нежилого помещения площадью 189,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003011:3282, расположенное в подвале здания по адресу: г. Москва, пер. Бригадирский, д. 1/13.

Приложение:

1. Решение Арбитражного суда города Москвы от 10.12.2020 г. (резюлютивная часть) по делу № А40-30060/20-70-52 «Б»;
2. Определение Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2021 по делу № А40-30060/2020;
3. Определение Арбитражного суда Московского округа от 05.03.2022 по делу № А40-30060/2020;
4. Сообщение № 8521662 от 01.04.2022 об объявлении торгов по реализации нежилого помещения;
5. Отчет об оценке нежилого помещения № 2-Н 2022 от 25.03.2022;
6. Доказательство уведомления организатора торгов;
7. Доверенность на представителя.

**Представитель
Тапалцян С.Х.
По доверенности**



Маргарян Л.О.