

УФАС по городу Москве

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

От

Общества с ограниченной ответственностью «Реклама-Р»
ИНН 7703505470 ОГРН 1047796220438
Юридический адрес: 121087, г. Москва, проезд Багратионовский, д. 7, корп. 1, эт/пом 5/518

Организатор торгов: Конкурсный управляющий ЗАО «Контакт-М»

Полное наименование: ЗАО «Контакт-М»

Код торгов 126256

Электронная площадка «Российский аукционный дом» (<https://lot-online.ru>)

ЖАЛОБА

на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов имуществом Должника ЗАО «Контакт-М»

В производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-81692/19-123-83Б о признании ЗАО «Контакт-М» несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.11.2019 года ЗАО «КОНТАКТ-М» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него конкурсное производство.

Конкурсным управляющим имуществом должника
(ОГРН 1107746432640, ИНН 7719751305, КПП 771901001, место нахождения: 107023, г. Москва, пер. Мажоров. 14. стр. 1) Г

свердлов и арбитражных управляющих» СРО «СМИАУ» (ОГРН 41, место нахождения: 10

д. 32, корп. 15), утвержденный Определением Арбитражного суда города Москвы от 29.01.2020 г. по делу №А40-81692/2019 123-83Б, разместил Сообщение на сайте ЕФРСБ № 6915582 от 02.07.2021г. и Сообщении в газете «Коммерсантъ» № 54030590079 от 03.07.2021г. о

проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене по продаже имущества ЗАО «Контакт-М» в составе одного лота, которые состоятся 18.08.2021 г. в 10:00 ч. (мск) на электронной торговой площадке «Российский аукционный дом» (<https://lot-online.ru>).

В соответствии с объявлением на электронной торговой площадке «Российский аукционный дом» (<https://lot-online.ru>) № процедуры 126256, идентификатор лота на ЕФРСБ 960000214356, на торги выставлено следующее имущество:

№ лота	Вид имущества	Категория имущества	Кодированное наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.
1	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1032	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10	130,6	1 107 600
2	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1068	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2	815,6	6 917 000
3	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1146	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4	825,3	6 999 200
4	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1147	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1	2 939,5	24 929 400
5	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1153	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19	234,0	1 984 500
6	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1155	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3	742,4	6 296 200
7	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3802	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21	1 046,0	8 871 000
8	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3804	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7	1 026,1	8 702 200
9	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3805	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А	2 309,7	19 588 200
10	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3806	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 8-9	1 218,9	10 337 300
11	Здание	Нежилое	77:03:0003013:4037	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11	316,4	2 683 300
12	Здание	Нежилое	77:03:0003013:4038	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12	84,2	714 100
13	Право аренды на земельный участок к до 29.12.2029	ЗНП / для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного	77:03:0003013:18	г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14	13 616,0	150 370 000

		специального назначения				
Итого:						249 500 000

На основании п. 1 ч. 1 ст.18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

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

В силу ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

В сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

• сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

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 (далее также - ЕФРСБ) без опубликования в официальном издании (п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве).

Сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации по результатам проведенного регулирующим органом конкурса между редакциями печатных изданий (п. 1 ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Вместе с тем, все указанные сообщения о торгах имеют ряд грубых нарушений, которые не позволяют идентифицировать имущество, выставленное на торги, а также принять решение о последующем участии в торгах.

1. В сообщении на сайте газеты Коммерсант не указано, какое именно имущество подлежит продаже

Целью публикации в порядке ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» является надлежащее первичное описание объекта, то есть такое описание, которое носит достоверный характер и позволяет потенциальному покупателю однозначно установить реализуемое имущество.

Однако, ознакомившись с указанной публикацией невозможно сделать вывод о том, какое именно имущество подлежит реализации, в сообщении лишь указано: *«предложений о цене по продаже имущества ЗАО «Контакт-М» в составе одного лота, которые состоятся 18.08.2021 г. в 10:00 ч. (мск) на электронной торговой площадке «Российский аукционный дом» (<https://lot-online.ru>). Начальная цена продажи имущества по Лоту №1 - Недвижимое имущество, являющееся предметом залога ПАО Банк «Югра», устанавливается в размере 249 500 000 руб. Имущество обременено договором долгосрочной аренды нежилых помещений №КМ-Т/16 от 01.06.2016 г. Срок действия договора аренды - 10 лет с момента государственной регистрации договора. Полный список имущества, входящего в состав лота, опубликован в приложении к данному сообщению на сайте: www.bankrot.fedresurs.ru и размещен на электронной площадке (<https://lot-online.ru>)».*

В сообщении не дана конкретная отсылка к публикации на сайте ЕФРСБ (нет номера сообщения, исходных данных), также нет конкретной ссылки на сообщение на сайте электронной торговой площадки.

Указанное нарушение грубым образом нарушает права потенциальных покупателей, так как ознакомиться с фактическим перечнем реализуемого имущества невозможно.

2. Сообщение на сайте ЕФРСБ № 6915582 от 02.07.2021 года содержит нарушения статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Организатор торгов обязан опубликовать полный перечень имущества, выставленного на торги, с указанием всех характеристик, однако в соответствии с публикацией на сайте ЕФРСБ № 6915582 от 02.07.2021 в описании Лота указано: «Недвижимое имущество, являющееся предметом залога ПАО Банк «Югра».

Отсутствует конкретный перечень имущества, не указаны характеристики имущества, нет описания предприятия.

По абз. 2 п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», описание предмета торгов должно включать в себя все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки, а также те, которые невозможно установить при осмотре реализуемого имущества.

Для целей реализации недвижимого имущества необходимым и достаточным является включение в сообщение описания объекта недвижимого имущества: характеристик, позволяющих определенно установить недвижимое имущество как объект материального мира; характеристик, позволяющих определить расположение объекта материального мира недвижимого имущества.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 5 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» такой характеристикой является кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

Кадастровый номер содержит отсылку к государственному кадастру недвижимости, информационному ресурсу, с помощью которого заинтересованное лицо может получить необходимую информацию об объекте недвижимости, в частности при его определении в качестве объекта права собственности, проверки наличия иных прав на него. В отсутствие сведений о кадастровом номере потенциальные участники торгов лишены возможности не только получить интересующие их сведения о земельных участках и иных объектах недвижимости, но и проверить достоверность сведений, изложенных в публикациях.

Из указанных обстоятельств следует, что объекты недвижимости без регистрации права собственности на них и при отсутствии кадастровых номеров не могут являться самостоятельным предметом торгов.

3. Сообщения на сайте ЕФРСБ № 6915582 от 02.07.2021 года, в газете Коммерсант, на электронной торговой площадке содержат нарушения п. 2 ст. 448 ГК РФ

В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

Из анализа сообщения № 6915582 на сайте ЕФРСБ и извещения, размещенного на сайте ЭТП, следует, что в нем отсутствует о наличии обременений в виде запрета государственной регистрации следующих объектов:

№ по пп	Наименование	Категория	Кадастровый номер	Адрес	Площадь	Стоимость
1	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1032	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 10	130,6	1 107 600
2	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1068	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 2	815,6	6 917 000
3	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1146	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 4	825,3	6 999 200
4	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1147	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 1	2 939,5	24 929 400
5	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1153	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 19	234,0	1 984 500
6	Здание	Нежилое	77:03:0003013:1155	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 3	742,4	6 296 200
7	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3802	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 21	1 046,0	8 871 000
8	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3804	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 7	1 026,1	8 702 200
9	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3805	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 5-5А	2 309,7	19 588 200
10	Здание	Нежилое	77:03:0003013:3806	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр.	1 218,9	10 337 300

				8-9		
11	Здание	Нежилое	77:03:0003013:4 037	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 11	316,4	2 683 300
12	Здание	Нежилое	77:03:0003013:4 038	г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, стр. 12	84,2	714 100

Указанная информация содержится в выписке ЕГРН, являющихся приложением к Отчету об оценке № 200Д-08-02/1 от 03.12.2020 года. Данное нарушение является существенным, что подтверждается практикой антимонопольного органа (*Решение Пермского УФАС России по делу № 059/10/18.1-528/2021 от 19.05.2021 года. Нарушение: ст. 139 Закона о несостоятельности (банкротстве). Решение: Признать жалобу обоснованной; выдать предписание об устранении нарушений*).

4. Заявитель жалобы неоднократно обращался к Конкурсному управляющему ЗАО «Контакт-М» с целью ознакомления с Лотами, выставленными на торги как по телефону, так и посредством направления запросов последнему, но ответов от него так и не последовало

21 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» был направлен запрос о предоставлении сведений о реализуемом имуществе, о предоставлении правоустанавливающих документов. Также, заявитель просил согласовать дату осмотра имущества ЗАО «Контакт-М». Запрос направлен электронной почтой. Ответа на запрос не поступило.

22 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» был направлен запрос о предоставлении сведений о реализуемом имуществе, о предоставлении правоустанавливающих документов. Также, заявитель просил согласовать дату осмотра имущества ЗАО «Контакт-М». Запрос направлен электронной почтой и почтовым отправлением. Ответа на запрос не поступило.

23 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» направлен повторный запрос о предоставлении сведений о реализуемом имуществе, о предоставлении правоустанавливающих документов. Также, заявитель просил согласовать дату осмотра имущества ЗАО «Контакт-М». От Конкурсного управляющего поступили частично документы по запросу заявителя. Дата осмотра не была согласована.

26 июня 2021 года представителем ООО «Реклама-Р» направлен повторный запрос о согласовании даты осмотра имущества ЗАО «Контакт-М». Конкурсный управляющий в своем ответе указал, что заявитель якобы злоупотребляет своими правами. Дата осмотра опять же не была согласована.

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.

Между тем указанную обязанность Конкурсный управляющий не исполнял, организатор торгов уклонялся от предоставления на ознакомление предмета торгов, а также необходимой документации, относящейся к нему. Многочисленные запросы в адрес конкурсного управляющего остались без ответа.

Действия организатора торгов привели к ущемлению прав заявителя.

Считаем действия организатора торгов ничем иным, как ограничением возможности на участие в вышеуказанных торгах, путем не предоставления возможности ознакомления с реализуемым имуществом и правоустанавливающих документов к нему и как следствие невозможности принятия решения на подачу заявки на участие в торгах.

5. В сообщении на электронной торговой площадке приложены документы не касающиеся торгов

На сайте электронной торговой площадки (Система электронных торгов (lot-online.ru)) в приложении прикреплен документ под названием «Сообщение о проведении процедуры» - при открытии данного документа выходит информация о торгах (Сообщение о проведении торгов №122771

Дата проведения торгов: 12.04.2021 09:00 - 27.06.2021 18:00). Данный документ не относится к проводимым торгам и является некорректным. Его содержание вводит потенциальных покупателей в заблуждение относительно стоимости и характеристиках имущества.

6. На продажу выставлено имущество, являющееся предметом залога ПАО Банк «Югра», однако, договор залога признан судом недействительным

11.03.2021 года конкурсный кредитор ООО «ОРИОН» обратился в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании недействительным Договору ипотеки № 023/ДЗ-17 от 31.05.2017 года и Кредитного договора № 082/КЛ-15 от 30.07.2015 года, заключенных между ЗАО «Контакт-М» и ПАО Банк Югра. Определением 13.07.2021 года заявление ООО «ОРИОН» было удовлетворено. Признаны недействительными Договор ипотеки № 023/ДЗ-17 от 31.05.2017 года и Кредитный договор № 082/КЛ-15 от 30.07.2015 года. Указанное Определение в соответствии с положениями АПК РФ подлежит немедленному исполнению.

В таком случае, организатор торгов вводит покупателей в заблуждение относительно наличия обременений в виде ипотеки.

В сложившейся ситуации создаются препятствия для осуществления экономической деятельности (ст. 1 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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.

Антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов (ст. п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОСИМ:

1. Признать незаконными действия (бездействие) Организатора торгов Конкурсного

2. Выдать Организатору торгов - Конкурсному управляющему ЗАО «Контакт-М» (ОГРН 1107746432640)]

электронных торгов

площадке «Российский аукционный дом»
целью обеспечить необходимые публикации об

этом на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве и в газете
«Коммерсантъ».

Приложение:

1. Распечатка с сайта ЕФРСБ сообщения о проведении торгов;
2. Распечатка Сообщения в «Коммерсант» сообщения о проведении торгов;
3. Скриншот сообщения опубликованного на электронной площадке и карточка «сообщение проведения процедуры»
4. Копия Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-81692/2019 от 14.11.2019 года;
5. Копия Определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-81692/2019 от 30.01.2021 года;
6. Копия Определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-81692/2019 от 13.07.2021 года;
7. Копия электронно переписки;
8. Копии Запросов с адрес организатора торгов с подтверждением почтового отправления;