

Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Владимирской области

адрес: 600000, г. Владимир, ул. Большая Московская, д. 1  
адрес электронной почты: to33@fas.gov.ru

Ткачев ОА

17.02.22

Заявитель Кулаков Игорь Николаевич

Организатор торгов Арбитражный управляющий Павлов Михаил Юрьевич

Заинтересованное лицо ООО «Энергосбыт Волга»

### ЖАЛОБА

на действия организатора торгов при проведении торгов имуществом банкрота -  
ПАО «Владимирская энергосбытовая компания»

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 05.03.2020 по делу № А11-5233/2018 Публичное акционерное общество "Владимирская энергосбытовая компания", ОГРН 1053303600019, ИНН 3302021309, признано несостоятельным (банкротом).

Арбитражным управляющим банкрота утвержден Павлов Михаил Юрьевич.

26.11.2021 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве: [www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru), а 27.11.2021 – в газете «Коммерсант» арбитражный управляющий (организатор торгов) разместил извещение от 26.11.2021 № 7738521 в части продажи имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП, перечень которого следующий:

Земельный участок, Общая долевая собственность, доля в праве 1380/24401, кадастровый номер: 33:06:010125:9, адрес: обл. Владимирская, р-н Камешковский, МО город Камешково (городское поселение), г. Камешково, ул. Школьная, корпус 2, строение 6;

Нежилое помещение, кадастровый номер: 33:06:010132:147, адрес: Владимирская область, р-н Камешковский, МО город Камешково (городское поселение), г. Камешково, ул. Школьная, д. 6;

Система видеонаблюдения, г. Камешково, ул. Школьная, д 6;

Сейф огнестойкий BSD-670/su;

Система кондиционирования, г. Камешково, ул. Школьная, д. 6;

Охранно-пожарная сигнализация, г. Камешково, ул. Школьная, д. 6;

Жалюзи горизонтальные, 3 ед.;

Кресло Престиж, 4 ед.;

Стул ИЗО, 5 ед.;

Евроконтейнер (пластиковый) 240 л.;

Шкаф для документов, 3 ед.;

Стол двухтумбовый;

Столик для посетителей;  
Шкаф широкий средний, 2 ед.;  
Шкаф высокий полукоткрытый, 4 ед.;  
Стенд информационный (1760x1000);  
Тумба, 2 ед.;  
Диван 3-х местный металл, 3 ед.;  
Кондиционер г. Камешково, ул. Школьная, д. 6;  
Урна;  
Жалюзи вертикальные (бежевые), 5 ед.;  
Стол компьютерный, 2 ед.;  
Тумба приставная, 4 ед.;  
Стол, 2 ед.;  
Стол письменный;  
Шкаф для одежды, 2 ед.;  
Электросушитель Волна-2000;  
Чайник электрический;  
Стол оператора, 4 ед.;  
Электрокотёл;  
Кресло руководителя Менеджер;  
Шкаф для одежды КМ-156-01;  
Стол рабочий 1400x800;  
Стол компьютерный РМ-158;  
Кресло Престиж-50 ЖТП/в 33;  
Приступок стеклопластиковый ПСК-0,5 0,4;  
Стул «Серна»;  
Стул «Серна»;  
Стул «Серна»;  
Стул «Серна»;  
Стул «Серна»;  
Печь СВЧ;  
Кресло Престиж-50ЖП/В33;  
Мойка;  
Тумбочка мобильная 3 ящ.;  
Шкаф для документов КМ-156-02;  
Шкаф тумба для документов КМ-156-06;  
Стол угловой.

*Я оспариваю организацию и порядок проведения торгов согласно следующим доводам жалобы.*

#### ***Довод № 1***

***Сообщение о продаже предприятия в части имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПШ по извещению от 26.11.2021 № 7738521, не содержит являющихся обязательными сведений о предмете торгов.***

*Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о предмете торгов.*

*По смыслу указанной нормы закона, в извещении о торгах должна быть указана информация, обеспечивающая участие в торгах потенциальных приобретателей имущества с уведомлением о характеристиках имущества, влияющих на его дальнейший оборот и использование по назначению (Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве от 17 августа 2021 г. N 077/07/00-13357/2021).*



*В извещении о проведении торгов по извещению № 7738521 в части лота № 3 торгов № 8959-ОТПП представлен перечень объектов и предметов (48 позиций) без уведомления о характеристиках имущества, влияющих на его дальнейший оборот и использование по назначению:*

*1) не указана площадь земельного участка, категория земель, вид разрешённого использования, ограничение прав и обременение участка, срок, на который установлено ограничение прав и участка;*

*2) не указана площадь нежилого помещения, назначение, этаж, тип этажа, на котором расположено нежилое помещение, вид разрешённого использования, ограничение прав и обременение помещения, срок, на который установлено ограничение прав и обременение помещения;*

*3) не указаны места нахождения оборудования и предметов, в том числе электрического котла;*

*4) не указаны характеристики оборудования и предметов, например, в части электрического котла не указаны его наименование (марка, модель), изготовитель, способ установки, мощность, объём;*

*5) не указаны сведения об исправности и состоянии оборудования и предметов.*

*Содержание опубликованного извещения не соответствовало требованиям названной нормы закона, поскольку не содержало сведений, являющихся обязательными.*

*Отсутствие сведений о характеристиках объектов и предметов спорного лота лишило меня возможности всесторонне, полно и объективно оценить инвестиционную привлекательность спорного помещения и, с учётом этой оценки, сформировать цену предложения, позволяющую мне выиграть лот с большей степенью вероятности, чем при отсутствии таких сведений.*

## **Довод № 2**

***Сообщение о продаже предприятия в части имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521, не содержит сведений о существующем обременении нежилого помещения арендой, являющихся обязательными.***

*В силу пункту 2 статьи 448 ГК РФ извещение должно содержать сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.*

*На момент опубликования сообщения, 26.11.2021, и до настоящего времени спорное нежилое помещение обременено арендой на основании незарегистрированного краткосрочного договора аренды, заключённого между арендодателем - ПАО «Владимирская энергосбытовая компания» в лице организатора торгов и арендатором - ООО «Энергосбыт», используется последним для размещения клиентского офиса «Камешковский» Ковровского территориального отделения.*

*Наличие арендатора указывает на возможность продолжения арендных отношений и получения победителем торгов доходов от аренды в будущем времени, что увеличивает инвестиционную привлекательность покупки помещения.*

*Отсутствие в сообщении о торгах сведений об обременении лишило меня возможности всесторонне, полно и объективно оценить инвестиционную привлекательность спорного помещения и, с учётом этой оценки, сформировать цену предложения, позволяющую мне выиграть лот с большей степенью вероятности, чем при отсутствии сведений об обременении.*

***Довод о том, что с учётом краткосрочности договора аренды (его расторжения после продажи помещения) права потенциального покупателя нельзя признать нарушенными, поскольку с завершением торгов обременения прекратят существовать, не может подменять обязанность организатора торгов указывать именно существующие на момент опубликования извещения сведения об обременении.***



*Кроме того, отсутствие сведений об обременении лишило меня возможности выяснить до проведения торгов, имеется ли у арендатора намерение продолжать арендные отношения после продажи помещения, что существенным образом повлияло на неправильную оценку мною инвестиционной привлекательности помещения, ошибочное формирование мною цены покупки, не позволяющей с достаточной степенью вероятности выиграть спорный лот.*

*Довод о том, что потенциальный покупатель может самостоятельно выяснять эти сведения до проведения торгов, не должен подменять обязанность организатора торгов указывать сведения о наличии арендатора (обременении) в извещении.*

*Абзац 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве в части обязанности организатора торгов обеспечить ознакомление с документом, в котором содержится информация о существующем обременении в виде аренды, не противоречит пункту 2 статьи 448 ГК РФ об обязательном указании сведений об обременении именно в извещении.*

*Содержание опубликованного извещения не соответствовало требованиям названных норм закона, поскольку не содержало сведений, являющихся обязательными.*

*Таким образом, прихожу к выводу, что нарушения организатором торгов требований, установленных пунктом 2 статьи 448 ГК РФ и абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве, лишают потенциальных покупателей возможности, в отсутствие сведений об обременении, всесторонне, полно и объективно оценить инвестиционную привлекательность спорного помещения и, с учётом этой оценки, сформировать цену предложения, позволяющую им выиграть лот с большей степенью вероятности, чем при отсутствии сведений об обременении, в связи с чем нарушения носят существенный характер, организатор торгов должен был указать сведения обременении в части нежилого помещения в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521, такая информация подлежит обязательному указанию в сообщении о торгах (Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве от 25.11.2021 № 077/07/00-19251/2021).*

### **Довод № 3**

***Организатор торгов не обеспечил возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника, указанным в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021, и имеющимся в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, а также не указал порядок ознакомления с предприятием в части спорного имущества в сообщении о продаже.***

*Согласно абзацу 3 части 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимся в отношении этого имущества правоустанавливающими документами.*

*В соответствии с пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан указать порядок ознакомления с предприятием в части спорного лота.*

*В сообщении о проведении торгов, размещённом в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, организатор торгов не разместил информацию о возможности и порядке ознакомления с подлежащим продаже имуществом, в результате чего мои права на ознакомление с реализуемым имуществом оказались нарушенными.*

*Между тем, в случае, если в сообщении о проведении торгов, размещённом в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, организатор торгов не разместил информацию о возможности и порядке ознакомления с подлежащим продаже имуществом, то в действиях организатора усматривается нарушение прав потенциального покупателя на ознакомление с реализуемым имуществом (Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве от 17.08.2021 № 077/07/00-13357/2021).*



С целью ознакомления с документами в рамках процедуры банкротства должника, 24.01.2021 в 15 часов 39 минут я отправил с адреса моей электронной почты: [bisbank@mail.ru](mailto:bisbank@mail.ru) запрос в адрес организатора торгов (арбитражного управляющего Павлова М.Ю.) о направлении в мой адрес правоустанавливающих документов, а именно: выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 33:06:010132:147 по адресу: г. Камешково, корпус 2, строение 6; выписки из ЕГРН на нежилое помещение с кадастровым номером: 33:06:010125:9 по адресу: г. Камешково, ул. Школьная, д. 9, действующего договора аренды в отношении указанного нежилого помещения.

Ответа на запрос организатор торгов не представил, обязанность обеспечить возможность ознакомления меня с подлежащим продаже на торгах имуществом должника, указанным в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021, и имеющимся в отношении этого имущества правоустанавливающими документами организатор торгов не исполнил до настоящего времени, чем существенно нарушил мои право на осмотр имущества и ознакомление с правоустанавливающими документами, а также положения, предусмотренные абзацами 2, 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

Таким образом, в настоящем случае организатор торгов не обеспечил возможность ознакомления меня с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимся в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путём осмотра, фотографирования указанного имущества, копирования указанных правоустанавливающих документов, прикреплении к извещению фотографий с изображением нежилого помещения, что признаётся нарушением организатором торгов моих прав и требований действующего законодательства (Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве от 25.11.2021 № 077/07/00-19251/2021).

#### **Довод № 4**

**Организатором торгов допущено нарушение порядка проведения торгов в части продажи имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521, вследствие недостоверной информации, не позволяющей обеспечить привлечение более широкого круга потенциальных покупателей для участия в предстоящих торгах.**

В силу абзаца 2 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей, что предполагает обязанность организатора контролировать достоверность и соответствие информации, указанной на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве и на сайте электронной площадки по реализации имущества должников, во избежание недостоверной информации, не позволяющей обеспечить привлечение более широкого круга потенциальных покупателей для участия в предстоящих торгах.

На заглавной странице официального сайта Единого федерального реестра сведений о банкротстве, относящейся к процедуре продажи имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521, содержится следующая информация в части указания номера торгов: номер торгов: 8959-ОТПП-3.

Вместе с тем на странице сайта электронной площадки по реализации имущества должников - ООО «Аукционный тендерный центр»: [www.atctrade.ru](http://www.atctrade.ru), касающейся той же процедуры продажи спорного имущества, содержится другая информация: номер торгов: 8959-ОТПП.

С целью устранения противоречий в номерах торгов, 27.01.2021 в 13 часов 51 минуту я отправил с адреса моей электронной почты: [bisbank@mail.ru](mailto:bisbank@mail.ru) запрос в адрес



организатора торгов (арбитражного управляющего Павлова М.Ю.) о направлении в мой адрес разъяснений о том, какой номер торгов является правильным.

Ответа на запрос организатор торгов не представил, обязанность разъяснить мне правильные информационные данные номера торгов не исполнил до настоящего времени, чем существенно нарушил моё право на информацию о спорном лоте, а равно требования, предусмотренные абзацем 2 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве

На заглавной странице официального сайта Единого федерального реестра сведений о банкротстве, относящейся к процедуре продажи имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521, содержится следующая информация в части подачи заявок на участие в торгах: дата начала приёма заявок: 29.11.2021 10:00, дата окончания приёма заявок: 23.03.2022 18:00.

Однако на странице сайта электронной площадки по реализации имущества должников в части той же спорной процедуры продажи имущества содержится другая информация: начало предоставления заявок: 29.11.2021 10:00, окончание предоставления заявок на участие: 03.02.2022 14:38.

На заглавной странице официального сайта Единого федерального реестра сведений о банкротстве, относящейся к процедуре продажи имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521, содержится следующая информация: дата публикации сообщения: 26.11.2021.

Вместе с тем в тексте извещения, прикрепленного на том же сайте в виде отдельного файла в разделе «документы», относящегося к указанной процедуре торгов, датой публикации сообщения значится 25.06.2017.

Следовательно, в процедуре опубликования извещения организатором торгов допущено несоответствие существенных информационных данных между документами официального сайта Единого федерального реестра сведений о банкротстве и документами электронной площадки в части противоречий в указании номера торгов, даты и времени подачи заявки на участие в торгах, даты публикации сообщения о проведении торгов, противоречивая информация о реализации имущества с публичных торгов не позволяет обеспечить привлечение более широкого круга потенциальных покупателей для участия в предстоящих торгах.

При схожих обстоятельствах антимонопольный орган пришёл к выводу о нарушении организатором торгов порядка проведения торгов, выдал предписание об устранении нарушений (Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по г. **Владимиру** от 03.07.2017 № К-605-02/2017).

### **Выводы**

**Совокупность нарушений, на которые я ссылаюсь, оказали существенное влияние на результат торгов.**

**Информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением требований закона, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации.**

**Допущенные организатором торгов нарушения привели к тому, что в торгах по спорному лоту приняли участие только два покупателя.**

**Фактически лот, включающий нежилое помещение, земельный участок и оборудование, был продан по цене только оборудования.**

**Отсутствие необходимых сведений в информации о проведении торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, препятствуя реализации цели выставления имущества на публичную продажу.**

**Факт заключения договора купли-продажи имущества с победителем оспариваемых торгов не оказывает влияния на выдачу антимонопольным органом предписания об устранении нарушений закона в части невыполнения организатором торгов установленных для них правил (постановление АС МО от 24.10.2016 № Ф05-14521/2016).**



### **Пояснение в части срока обжалования**

Согласно пункту 4 статьи 18.1 Федерального закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьёй, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Итоги торгов размещены на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 03.02.2022.

В силу статьи 191 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало, в настоящем случае, - с 04.02.2022.

В соответствии со статьёй 193 Гражданского кодекса Российской Федерации, если последний день срока приходится на нерабочий день, - в настоящем случае на 13.02.2022, днём окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день, - 14.02.2022.

Настоящая жалоба направляется в антимонопольный орган 14.02.2022, - с соблюдением установленного законом срока.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРОШУ:**

1. Запросить у организатора торгов – арбитражного управляющего Павлова М.Ю. и у арендатора спорного помещения - ООО «Энергосбыт Волга» информацию о наличии договора аренды нежилого помещения, кадастровый номер: 33:06:010132:147, расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Камешковский, МО город Камешково (городское поселение), г. Камешково, ул. Школьная, д. 6, заключённого между арендодателем - ПАО «Владимирская энергосбытовая компания» в лице арбитражного управляющего Павлова М.Ю. и арендатором - ООО «Энергосбыт Волна», а также копию указанного договора.

2. Признать жалобу на действия организатора торгов при проведении торгов в части продажи имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521, обоснованной.

3. Установить в действиях организатора торгов нарушения части 2 статьи 448 ГК РФ, пунктов 9 и 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

4. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении установленных в ходе рассмотрения дела нарушений при продаже имущества, указанного в составе лота № 3 торгов № 8959-ОТПП по извещению от 26.11.2021 № 7738521.

**Заявитель**

11.02.2022



**Кулаков И.Н.**