

06

Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области

Адрес: 123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Заявитель: Компания Витрекс Холдинг Инк.

Адрес: Виста Корпорейт Сервисез Сентр, Уикхамс Кей II, Роуд Таун,
Тортола VG 1110

Адрес для направления почтовой корреспонденции:
г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.29, стр. 1, пом. 5

Московское областное УФАС
Рег. номер 26076/23
зарегистрирован 19.07.2023



**Организатор торгов: ООО "АВАНПОСТ ПРАВОВОЙ КОНСАЛТИНГ"
ОГРН 1205000069075, ИНН 5007110844**

Адрес: 141875, Московская обл., г. Дмитров, р.п. Некрасовский,
мкр. Строителей, д. 7, кв. 19
avanpost.docs@gmail.com

**ЖАЛОБА
на действия организатора торгов**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.10.2017 г. ООО Фирма «Дзетта М» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден

Сообщение о введении в отношении должника конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №202 от 28.10.2017.

Определением суда от 08.10.2020 г. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО Фирма «Дзетта М». Определением суда от 23.12.2020 конкурсным управляющим должника утвержден

-1-

31 мая 2023 г. на Федресурсе (ЕФРСБ) было опубликовано сообщение №11599647 о проведении организатором торгов – ООО "АВАНПОСТ ПРАВОВОЙ КОНСАЛТИНГ" (ОГРН 1205000069075, ИНН 5007110844, адрес: 141875, Московская обл., г. Дмитров, р.п. Некрасовский, мкр. Строителей, д. 7, кв. 19, avanpost.docs@gmail.com), действующим на основании договора оказания услуг от 26.05.23г., на электронной площадке «RUSSIA OnLine» (Россия Онлайн) по адресу в сети интернет: <https://rus-on.ru> торгов посредством публичного предложения, по продаже имущества ООО Фирма «Дзетта М» в числе которых значатся нежилые помещения, а именно: подвал: пом. III ком. 1-4, 4а, 5, этаж 1: пом. III ком. 1, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, этаж 2: пом. I, ком. 1,2, антресоль 1, пом. II, ком. 1, пом. III, ком. 1, площадью 588,6 кв.м., назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, условный номер 137011, кадастровый номер 77:01:0001046:2782; нежилые помещения, а именно: этаж 1: ком. 1,1а, пом. I, ком. 1-10, пом. III, ком. 1- 6, площадью 343 кв.м., назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, просп. Университетский, д. 6, корп. 3, условный номер 139310, кадастровый номер 77:01:0001002:9838.

Прием заявок на участие в публичных торгах проводится **с 12 ч. 00 м. 05.06.2023** до 11 ч. 59 м. 08.08.2023 по адресу: rus-on.ru.

Аналогичное сообщение №98 в газете «Коммерсантъ» было опубликовано **03.06.2023 г.**

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пп. 3 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Пунктом 9 ст. 110 Закона о банкротстве установлена обязанность организатора торгов опубликовать не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

Закон о банкротстве не содержит иного, отличного от указанного в ст. 110 Закона о банкротстве срока для публикации сообщения о продаже имущества должника.

Таким образом, информация о продаже имущества должна быть опубликована не менее чем за 30 дней до начала проведения торгов. В противном случае, являлось бы неисполнимым соблюдение требований к содержанию сообщения о продаже, установленных ст. 110 Закона о банкротстве. Соблюдение данного срока направлено на обеспечение равного доступа всех лиц к участию в торгах, в том числе на обеспечение возможности для потенциальных покупателей зарегистрироваться на электронной площадке и сформировать документацию, необходимую для участия в торгах, своевременно оплатить задаток.

В нарушение указанных норм Закона о банкротстве организатор торгов 31.05.2023 г. опубликовал сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника, датой начала приема заявок на участие в торгах установлена дата 05.06.2023.

При изложенных обстоятельствах Компания Витрекс Холдинг Инк, являющаяся залоговым кредитором (сведения о залоге отражены в выписке из ЕГРН, приложение №1) приходит к выводу о нарушении организатором торгов срока опубликования информации о проведении торгов, установленного п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, что нарушает интересы Компании Витрекс Холдинг Инк., как залогодержателя имущества ООО Фирма «Дзетта М».

-2-

Как следует из 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.

Несмотря на вышеуказанную норму, организатором торгов на **интернет сайте торговой площадки и в ЕФРСБ опубликованы недостоверные сведения о недвижимом имуществе ООО Фирма «Дзетта М», реализуемом на торгах посредством публичного предложения.**

Так, на интернет сайте торговой площадки (<https://rus-on.ru/node/384080>) опубликовано сообщение о продаже имущества ООО Фирма «Дзетта М»:

лот №1: нежилых помещений, а именно: подвала: пом. III ком. 1-4, 4а, 5, этаж 1: пом. III ком. 1, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, этаж 2: пом. I, ком. 1,2, антресоли 1, пом. II, ком. 1, пом. III, ком. 1, площадью 588,6 кв.м., назначение: нежилое, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 51, стр. 1, условный номер 137011, кадастровый номер 77:01:0001046:2782;

лот №2 нежилых помещений, а именно: этаж 1: ком. 1, 1а, пом. I, ком. 1-10, пом. III, ком. 1-6. площадью 343 кв.м., назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, просп. Университетский, д. 6, корп. 3, условный номер 139310 условный номер 77:06:0001002:9838

Обращаю внимание, что по вышеуказанной ссылке организатором торгов опубликованы выписки из ЕГРН в отношении недвижимого имущества ООО Фирма «Дзетта М», датированные 23 декабря 2020 г., т.е. 2,5 годичной давности

(!!!!) и, что самое главное, данные выписки не содержат сведений о нахождении реализуемых на торгах объектов недвижимости в залоге у Компании Витрекс Холдинг Инк.

Более того, текст сообщения на ЕФРСБ, а также текст объявления на сайте торговой площадки не содержит прямого указания на то, что реализуемое недвижимое имущество находится в залоге у Компании Витрекс Холдинг Инк.

При указанных обстоятельствах потенциальные участники торгов вынуждены актуализировать информацию о реализуемых объектах недвижимости, затрачивать время на получение информации из ЕГРН, что приводит к необоснованному снижению цены (снижение цены продаже происходит каждые 3 (три) рабочих дня), и несомненно направлено на продажу имущества ООО Фирма «Дзетта М» по заниженной цене.

-3-

Опубликованный проект договора купли-продажи недвижимого имущества содержит недостоверные сведения. Так, в Указанное в п. 1.2 указано, имущество является предметом залога по договору об ипотеке №12-И-1/11 от 20.01.2011 г. Залогодержателем является Акционерное общество «МИНОР» (ОГРН 1027709035298, ИНН 7709398715, КПП 771001001, адрес: 123104, г. Москва, пер. Сытинский, д. 3, стр. 1, офис 3).

Довожу до сведения, что Акционерное общество «МИНОР» прекратило свое существование 25.03.2022 г., что следует из выписки из ЕГРЮЛ.

Еще раз обращаю внимание, что вышеуказанные сведения противоречат отраженным в выписке из ЕГРН (приложение №1) сведениям о залогодержателе – Компании Витрекс Холдинг Инк.

Опубликование недостоверных, неактуальных сведений свидетельствует о том, что организатор торгов действует недобросовестно, публикует неактуальную и недостоверную информацию, чем нарушает право потенциальных покупателей на ознакомление с лотом, право на получение достоверной информации о реализуемом на торгах имуществе.

Совокупность вышеуказанных обстоятельств приводит к тому, что на определенных этапах торгов (снижения цены) потенциальные покупатели лишены возможности своевременно провести юридическую экспертизу документов, сделки, всесторонне и объективно оценить перспективность участия в данных торгах, зарегистрироваться на электронной площадке, сформировать документацию, необходимую для участия в торгах, своевременно уплатить задаток своевременно подать заявку и т.д., что негативно отражается на покупательской способности и приводит к вынужденному, искусственному снижению цены реализуемого имущества ООО Фирма «Дзетта М».

Согласно Письму Федеральной антимонопольной службы от 30 июня 2016 г. N РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции» в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 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 пунктом 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016,

рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация. В соответствии со статьей 2 Закона о банкротстве внешний управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения внешнего управления и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий; конкурсный управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий.

В случае если организатором торгов при проведении конкурсного производства выступает специализированная организация, привлеченная на договорной основе конкурсным управляющим (внешним управляющим), при выявлении антимонопольным органом нарушений законодательства Российской Федерации при организации и проведении таких торгов, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обязательное для исполнения предписание выдается специализированной организации как организатору данных торгов.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Согласно п. 1 ст. 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Исходя из положений пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия оформляется договором купли-продажи, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

В соответствии с п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим

лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой 7 данного Закона.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими нормами Гражданского Кодекса РФ и ст.110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 № 54 утв. порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок проведения торгов при продаже имущества должника).

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 3.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Компания Витрекс Холдинг Инк. просит:

1. Признать действия организатора торгов - ООО "АВАНПОСТ ПРАВОВОЙ КОНСАЛТИНГ" при продаже имущества ООО Фирма «Дзетта М» недобросовестными, несоответствующими нормам действующего законодательства.

2. Приостановить торги по продаже имущества ООО Фирма «Дзетта М» до момента принятия решения по настоящей жалобе.

3. Выдать организатору торгов - ООО "АВАНПОСТ ПРАВОВОЙ КОНСАЛТИНГ" обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН в отношении лота №1, №2;
2. Копия сообщения №11599647 от 31 мая 2023 г., опубликованного на Федресурсе (ЕФРСБ);
3. Копия сообщения №98 в газете «Коммерсантъ» опубликованного 03.06.2023 г.
4. Копия страницы интернет сайта - <https://rus-on.ru/node/384080>;
5. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении АО «МИНОР»;
6. Копия проекта договора купли-продажи недвижимого имущества, опубликованного на интернет сайте - <https://rus-on.ru/node/384080>;
7. Копия доверенности на представителя заявителя настоящей жалобы.

**Представитель Компании Витрекс Холдинг Инк.
по доверенности адвокат
17 июля 2023 г.**