

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОМЕГА»

420138, г. Казань, ул. Р. Зорге, д. 66. Тел. (843) 294 75 94 факс 294 75 95, ИНН/КПП: 1659047267/165901001

*Лист. № 13 от 21.09.17 г.*

В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Республике Татарстан

420021, г. Казань, ул. Московская, д. 55

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

« 28 » 04 20 17 г.

КЕРУЧЕ  
ВХОДЯЩИЙ № 1599/04

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью  
«Омега» (ИНН 1659047267, ОГРН 1031628210833)

Сведения о месте нахождения:

420138, г. Казань, ул. Р. Зорге, д. 66.

Почтовый адрес:

420138, г. Казань, ул. Р. Зорге, д. 66.

тел./факс 294-75-94 e-mail: info@olympkzn.ru.

### Жалоба

на действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки

На сайте [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru) размещена информация о проведении открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества ООО «Торговый комплекс «Олимп» (ИНН 16591659112533, ОГРН 1111690047534), идентификационный номер на электронной площадке: 18770-ОТПП, идентификационный номер торгов на ЕОРСБ 1706607.

Организатором торгов на сайте [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru) указан: ООО «Межрегионконсалт» (302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, пом.4, оф.16, тел. 8-920-825-8648, e-mail: ir.consult@yemail.com). Арбитражным управляющим ООО «Торговый комплекс «Олимп» (420138, РТ, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, оф. 12) указан член Ассоциации "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Содействие" Волчков Александр Николаевич (тел. (4862) 54-03-48, e-mail: volchkov@msro.ru).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.09.2016 г. по делу №А65-28451/2015 ООО «Торговый комплекс «Олимп» признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

ООО «Омега» является конкурсным кредитором ООО «Торговый комплекс «Олимп» (должник, Общество) с размером требований кредитора 210 283 199,73 руб.

В данном случае действия организатора торгов оператора электронной площадки, арбитражного управляющего и залогового кредитора ПАО «Сбербанк» по продаже залогового имущества должника на вышеуказанных торгах, являются неправомерными и затрагивают права и законные интересы ООО «Омега», т.к. требования ООО «Омега» в размере 210 283 199,73 руб. включены в реестр требований кредиторов ООО «Торговый комплекс «Олимп».

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

Без ЭЦП  
03.08.17г



результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Как указано в п. 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.

Таким образом, в случае если конкурсный управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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.

При этом считаем, что оператор электронной торговой площадки ООО «Межрегионконсалт» не может являться организатором торгов, т.к. нанимаемая конкурсным управляющим организация осуществляет только процедуру проведения торгов по реализации имущества, но не организацию торгов, организатором торгов по реализации имущества в рамках процедуры банкротства является конкурсный управляющий, следовательно, указание на сайте [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru) в качестве организатора торгов (идентификационный номер на электронной площадке: 18770-ОТПП) ООО «Межрегионконсалт», является незаконным.

По общему правилу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

Конкурсным управляющим должника - ООО «Торговый комплекс «Олимп» (420138, РТ, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, оф. 12) является Волчков Александр Николаевич, следовательно, настоящая жалоба подлежит рассмотрению в Управлении Федеральной антимонопольной службы по РТ.

Считаю, что в ходе проведения торгов по продаже имущества должника имело место грубое нарушение требований законодательства Российской Федерации, в частности положений ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ.

В предоставленной на интернет-сайте ООО «МЭТС» информации в нарушение ст. 5, ст. 6 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ, имеются признаки доминирующего положения и монопольно высокой цены, в нарушение ст.448 ГК



РФ, которая предполагает раскрытие детальной информации, не содержатся существенные сведения об объекте, а именно:

Во-первых, лот №1 представляющий собой комплекс, который состоит из ряда нежилых помещений (торговых объектов) и имеет начальную стоимость в размере **346 087 080,00 рублей**, установленной по результатам проведенной в конкурсном производстве оценки в размере **384 541 200 руб.** В то время как кадастровая стоимость этих объектов в совокупности составляет **288 538 693, 56 рублей**, что ниже оценочной приблизительно на **25%**. (Справочная выписка из электронной публичной кадастровой карты по каждому объекту прилагается).

Как известно, кадастровая стоимость является наиболее приближенной к рыночной стоимости имущества. Из этого усматривается, что стоимость имущества при оценке была намеренно завышена с той целью, чтобы как можно больше сузить круг потенциальных покупателей, уменьшить вероятность подачи от них заявок на участие в торгах для предпочтительной продажи конкретному заинтересованному покупателю, а также для максимального уменьшения стоимости имущества на последующих публичных торгах и оставлении имущества за залоговым кредитором (ПАО «Сбербанк»).

То же самое касается и лота №2, который также состоит из нескольких объектов (здание торгового комплекса, здание гостиницы). В данном случае стоимость имущества по результатам оценки составляет **1 719 284 800,00 (Один миллиард семьсот девятнадцать миллионов двести восемьдесят четыре тысячи восемьсот) рублей**. Начальная цена установлена в размере **1 547 356 320,00 руб.** Кадастровая же стоимость этих объектов в совокупности составляет **822 958 801,02 (Восемьсот двадцать два миллиона девятьсот пятьдесят восемь тысяч восемьсот один рубль) 02 коп.** и является ниже оценочной на 52%.

Кроме этого, ни организатором торгов, ни конкурсным управляющим не приводятся сведений о нагрузке по налогу на имущество, «лежащей на плечи» потенциального покупателя, которая составляет ежеквартально: для лота №1 – **410 493 рублей**, для лота №2 – **3 411 621 рублей**.

Во-вторых, недвижимое имущество, входящее в состав лота №2 - здание гостиницы и торгового комплекса не имеют собственного теплового пункта (ТП). В настоящее время обеспечение комплекса тепловой энергией осуществляется за счет ТП, находящимся в собственности другого юридического лица – ООО «Жилой комплекс «Олимп». Данный факт, имеющий колоссальное значение для потенциального собственника имущества и его дальнейшей эксплуатации организатором торгов нигде не приводится. В этом случае, по моему мнению, имеет место нарушение п. 2. ст. 448 ГК РФ, а также ст. 14.2. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О защите конкуренции".

В-третьих, между конкурсным управляющим ООО «ТК «Олимп» Волчковым А.Н. и залоговым кредитором ПАО «Сбербанк» 26 декабря 2016 года заключено дополнение к положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТК «Олимп». Пунктом 1.4. названного соглашения установлена минимальная цена продажи лота №1: **110 847 765 рублей**; лота №2: **293 997 696 рублей**.

То есть, залоговый кредитор и конкурсный управляющий договорились между собой и установили цену при которой, в случае продажи имущества, денежных средств не будет достаточно даже для покрытия Обществом перед залоговым кредитором ПАО «Сбербанк» долга, размер которого на сегодняшний день составляет около **434 млн. рублей**, не говоря об остальных кредиторах, требования которых включены в реестр требований ООО «ТК «Олимп» на сумму более **260 млн. рублей**.



В-четвертых, все имущество должника, реализуемое на торгах, было объединено в два крупных лота:

**Лот №1 с начальной ценой продажи 346 087 080,00 руб.:**

Нежилое здание, лит. Б,Б1, 2 этажное, общей площадью: 1396,5 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:42; Помещение №1000 назначение: нежилое, номера на поэтажном плане 1-го этажа №1, 1а, 1б, 1в, 1г, 4-10, 12, 12а, 13-18,27, 30,32, 33, 33а, 35, 37, 37а, 38-42, 42а, 43, 43а, 44, 45, 45а, 45б, 46, 46а, 49, 51, 55, 56,62; цокольного этажа №№1,1а,1б, 2, 2а, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 3е, 3ж, 3и, 3к, 3л, 3м, 3н, 3п, 3р, 4-7, 10-13, 15, 16, 19, 19а,19б, 20-22, 22а, 23, 23а, 24, 24а, 25, 25а, 26, 26а, 27-30, 30а, 31, 35, 35а, 36-39, 39а, 39б, 40, 41, 41а, 41б, 41в, 41г, 42, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 43д, 43е, 43ж, 43и, 43к, 44-48, 48а, 49-60, общей площадью 3094,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:56; Минимаркет, лит. Г40, 1 этажный, общей площадью 54,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:40; Минимаркет, лит. Г41, 1 этажный, общей площадью 28,3 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (условный) номер 16:50:160301:69; Минимаркет, лит. Г42а, 1 этажный, общей площадью 48,9 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:70; Минимаркет, лит. Г43, 1 этажный, общей площадью 68,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:67; Минимаркет, лит. Г44а, 1 этажный, общей площадью 37,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:63; Минимаркет, лит. Г44б, 1 этажный, общей площадью 37,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:64; Минимаркет, лит. Г44в, 1 этажный, общей площадью 37,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:66; Минимаркет, лит. Г42, 1 этажный, общей площадью 73,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р.Зорге, д. 66, кадастровый (или условный) номер 16:50:160301:68; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу Республика Татарстан, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Р.Зорге, д. 66, разрешенное использование: под рыночный комплекс №7, общая площадь 11749 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:160301:83.

**Лот №2 с начальной ценой продажи 1 547 356 320,00 руб.:**

Торговые и офисные помещения и двухуровневые автостоянки, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 18 750 кв. м., расположенные по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Рихарда Зорге, д.66, кадастровый (условный) номер 16:50:160301:788; Гостиница, назначение: нежилое 14-этажный, площадь 7 408,1 кв.м., расположенная по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул.Рихарда Зорге, д. 66, кадастровый (условный) номер: 16:50:160301:787; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, объекты торговли: торговые центры; объекты гостиничного сервиса (средства размещения) за исключением индивидуальных средств размещения, общая площадь 6 961 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Рихарда Зорге, д.66, кадастровый номер 16:50:160301:26; Земельный участок, категория земель: земли



населенных пунктов, объекты торговли: торговые центры, расположенные по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. Казань, ул. Рихарда Зорге, д. 66, общая площадь 103 (сто три) кв.м., кадастровый (условный) номер 16:50:160301:15.

Действующим законодательством не предусмотрены запрет либо ограничение на продажу имущества должника посредством объединения имущества в лоты.

Вместе с тем потенциальная возможность реализации недвижимого имущества должника единым лотом, с включением в лоты большого количества различных объектов, не свидетельствует о том, что такой способ продажи имущества должника является наиболее выгодным для покупателей, должника и его кредиторов.

Объединение объектов недвижимости, имеющих различное целевое назначение, каждый из которых значителен по стоимости, в состав одного лота увеличивает цену продажи имущества, соответственно уменьшает покупательский спрос, затрудняет реализацию имущества должника, затягивает сроки конкурсного производства, соответственно приведет к нарушению прав заявителя на удовлетворение его требований за счет имущества должника в ограниченный период конкурсного производства.

Такие совместные действия указанных лиц могут свидетельствовать о том, что организация торгов направлена лишь на погашение задолженности Общества перед залоговым кредитором (ПАО «Сбербанк»), при этом интересы остальных кредиторов ими никак не учитываются.

В силу положений п.2ч.1. ст. 11.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 115-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О защите конкуренции", осуществление таких действий является ~~незаконным~~.

Таким образом, приведенные в настоящей жалобе обстоятельства, выражающиеся в недонесении достоверной и полной информации, размещенной о предмете торгов, его завышенной стоимости в своей совокупности позволяют сделать вывод о наличии недобросовестной конкуренции и злоупотреблении доминирующим положением организатором торгов, залоговым кредитором (ПАО «Сбербанк») так и конкурсным управляющим ООО «ТК «Олимп». Этими лицами умышленно создаются условия для предпочтительной продажи имущества заранее известному покупателю посредством ограничения конкуренции среди остальных возможных потенциальных покупателей.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

В данном случае, в целях недопущения дальнейшего нарушения прав и законных интересов конкурсных кредиторов ООО «ТК «Олимп» и потенциальных покупателей имущества ООО «ТК «Олимп», считаем необходимым приостановить проводимые торги до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

на основании изложенного,

### **ПРОШУ**

1. Приостановить проведение торгов по продаже имущества ООО «ТК «Олимп».

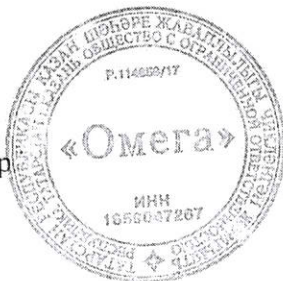
2. Прекратить незаконную деятельность по реализации имущества ООО «ТК «Олимп»
3. При выявлении нарушений организатором торгов и конкурсным управляющим ООО «ТК «Олимп» Волчковым А.Н., обязать устранить допущенные нарушения действующего законодательства РФ.

**Приложение:**

1. Копия дополнения к положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТК «Олимп».
2. Копия письма ПАО «Сбербанк» №8610-01/1734 от 03.11.16 г.
3. Копия определения Арбитражного суда РТ по делу №А65-28451/2015 о включении требований ООО «Омега» в размере 210 283 199,73 руб. в реестр требований кредиторов ООО «ТК «Олимп».
4. Копия документов, подтверждающих полномочия заявителя.

г. Казань

Генеральный директор



19.04.2017 г.

Д.И.Минкин