

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Республике Мордовия
430005, Республика Мордовия, г. Саранск,
проспект Ленина, д. 14, 2 этаж

Заявитель: ООО «Акцент-Инвест» в лице конкурсного
управляющего

Организатор торгов: Конкурсный управляющий ООО «ИТБ
Финанс»
г. Москва, ул. Дубининская, д. 45
тел. 800 700 1504, e-mail: info@itb.ru

26 декабря 2017 года

ЖАЛОБА
на положения аукционной документации

Наименование, место нахождения, почтовый адрес, номер телефона Организатора торгов:

Наименование: Конкурсный управляющий ООО «ИТБ Финанс»

Место нахождения:

Почтовый адрес:

Адрес электронной почты:

Номер контактного телефона:

Факс: не указан в извещении, сведения отсутствуют

Ответственное лицо:

Наименование, сведения о месте нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номера контактного телефона, факса Заявителя:

Наименование: ООО «Акцент-Инвест» в лице конкурсного управляющего

Место нахождения:

Почтовый адрес:

Номер контактного телефона:

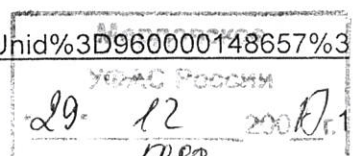
Адрес электронной почты:

Контактное лицо:

Указание на обжалуемые торги:

открытие торги в форме аукциона, открытые по составу участников, открытые по форме подачи предложений по цене, по продаже имущества ООО «ИТБ Финанс», ИНН 7718545596, ОГРН 1057746733956, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45, признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-71938/2017 от 08.06.2017.

Реестровый номер извещения: сообщение о торгах опубликовано на сайте Российского аукционного дома под № 2259840 <http://bankruptcy.lot-online.ru/e-auction/auctionLotProperty.xhtml?parm=organizerUnid%3D1%3BlotUnid%3D960000148657%3>



Bmode%3Djust а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве под № 2259840 (960000148657)
<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=25E782C202B1D1BAFE3414247738D0E>

Начальная (максимальная) цена контракта: 635 000 000 рублей
Дата объявления торгов: 24.11.2017г.

Обжалуемые положения документации:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.06.2017 по делу № А40-71988/2017 ООО «ИТБ Финанс» признано несостоятельным, в отношении него было введено конкурсное производство (приложение № 1). Определением от 05.12.2017 (резолютивная часть от 14.11.2017, приложение № 2) по указанному делу суд утвердил положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «ИТБ Финанс» в редакции, предложенной конкурсным управляющим, и назначил при этом организатором торгов самого конкурсного управляющего ООО «ИТБ Финанс»

24.11.2017 опубликовал сообщение № 2259840 об объявлении торгов¹ (приложение № 12), в котором указано, что торги пройдут на электронной площадке «Российский аукционный дом», также публикации о торгах были размещены в газете Коммерсант (сообщение № 77032437333 от 24.11.2017 г., приложение № 15), а также на портале Российского аукционного дома сообщение от 24.11.2017 г. (приложение № 16)

В указанных сообщениях содержится перечень имущества, которое подлежит продаже в рамках проведения торгов, а именно: Культурно-развлекательный центр «Парк-Плаза», включая 100 % следующего общего имущества собственников помещений Культурно-развлекательного центра:

1. Крышная конструкция «Парк Плаза».
2. Пожарный резервуар.
3. Автоматическая пожарная система.
4. Система АТС.
5. Система видеонаблюдения.
6. Система хладоснабжения.
7. Энергосистемы - (присоединение к сетям).
8. Три рекламные конструкции.

Конкурсный управляющий ООО «Акцент-Инвест», действующий в этом качестве на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 25.08.2017 по делу № А40-221760/2016 (приложение № 14) ознакомился с указанным сообщением и пришел к выводу, что реализация в ходе торгов общего имущества всех собственников нарушает права ООО «Акцент-Инвест», в том числе и в сфере применения Закона о защите конкуренции.

Культурно-развлекательный центр «Парк-Плаза» разделен на 9 помещений. Собственником только семи из которых является ООО «ИТБ Финанс» (помещения с кадастровым номером 50:46:0000000:11004, 50:46:0000000:11003, 50:46:0000000:11005, 50:46:0000000:11007, 50:46:0000000:10997, 50:46:0000000:10998, 50:46:0000000:11002 (приложения № 3-9).

Восьмое нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11009, принадлежит на праве собственности ООО «Парк-Сервис» (приложение № 10).

Девятое нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11008 принадлежит на праве собственности ООО «Акцент-Инвест» (приложение № 11).

Соответственно, ООО «Акцент-Инвест» как собственник помещения в здании Культурно-развлекательного центра «Парк-Плаза» является собственником соответствующей доли в праве собственности на общее имущество.

¹ Ссылка на торги <http://bankruptcy.lot-online.ru/e-auction/auctionLotProperty.xhtml?parm=organizerUnid%3D1%3BlotUnid%3D960000148657%3Bmode%3Djust>

В силу п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст.ст. 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам помещений, расположенных в нежилом здании, принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения здания, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри помещения, обслуживающее более одного помещения.

Согласно п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, указанное выше имущество находится в общей долевой собственности всех собственников нежилых помещений, находящихся в здании Культурно-развлекательного центра «Парк-Плаза».

Совокупная стоимость указанного общего имущества составляет 16 228 000 руб. (отчет оценщика; приложение № 13). Перечисленные выше объекты обслуживают все помещения, которые расположены в здании, кроме того часть объектов вообще относится к инженерным коммуникациям, без которых невозможно использование помещений.

Общая площадь находящихся в собственности помещений составляет 15 646,7 кв.м, таким образом, ООО «Акцент-Инвест» является собственником в отношении 0,88%² от общей площади помещений.

Исходя из того, что доля в праве собственности на общее имущество пропорциональна площади находящихся в собственности помещений, ООО «Акцент-Инвест» имеет право на 88/10000 долей в праве собственности на общее имущество стоимостью 142 806,40 руб.³

В связи с изложенным конкурсный управляющий ООО «Акцент-Инвест» полагает, что действия организатора торгов – конкурсного управляющего не соответствуют требованиям абз. 1 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

Согласно п. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Порядок проведения открытых торгов в электронной форме установлен ст. 110 Закона о банкротстве, а также Порядком проведения открытых торгов в электронной форме, утв. приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495.

² Формула расчета доли: $137,8 / 15\ 646 \times 100 = 0,880696888 \approx 0,88\%$ (или 88/10000).

³ При расчете стоимости конкурсный управляющий ООО «Акцент-Инвест» исходил из рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика № 18-09-17/2.

Согласно абз. 1 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны помимо прочего содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В сообщении о продаже предприятия культурно-развлекательного центра «Парк-Плаза» указана информация о предприятии, не соответствующая действительности, поскольку в комплекс предприятия, подлежащий продаже, включен объем имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников нежилых помещений, находящихся в здании культурно-развлекательного центра, а не доля в праве общей долевой собственности, которая принадлежит ООО «ИТБ Финанс».

Таким образом, сведения, включенные организатором торгов – конкурсным управляющим ООО «ИТБ Финанс», в сообщение о продаже предприятия не соответствуют действительности, что может повлечь продажу имущества, находящегося в общей долевой собственности, что, соответственно, причинит имущественный ущерб ООО Акцент-Инвест» и его кредиторам.

По смыслу абз. 1 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве описание предмета торгов должно включать в себя все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки, а тем более такие, которые невозможно прямо установить при осмотре реализуемого имущества.

Информация об имуществе должника должна содержать подробные сведения об объекте, чтобы любой и каждый участник торгов мог определить для себя потенциальную имущественную выгоду от приобретения лота с учетом всех возможных рисков и дополнительных расходов (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2016 N 08АП-6156/2016 по делу N А46-8079/2011).

Разумеется, в такой ситуации, когда в сообщении об аукционе не описано, что реализуемое на торгах имущество находится в общей долевой собственности всех собственников нежилых помещений, потенциальный участник будет готов заплатить более высокую цену. Но такое представление не соответствует действительности.

Более того, в силу ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве 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.

Согласно абз. 1 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве сообщение о продаже предприятия должно в обязательном порядке содержать, в частности, порядок ознакомления с предприятием.

Вместе с тем, в сообщении отсутствовали сведения относительно порядка ознакомления с реализуемым имуществом, порядка копирования правоустанавливающих документов.

Исходя из совокупного толкования абз. 1 п. 10 ст. 110 и ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, возложение на Организатора торгов обязанности по установлению единого порядка ознакомления с имуществом направлено на обеспечение прав потенциальных участников торгов и предоставления им гарантий по предоставлению им такого же объема информации о реализуемом имуществе, что и иным участникам торгов.

Наличие в сообщении ссылки на номер телефона, по которому необходимо звонить для ознакомления с имуществом, не подлежит оценке как соблюдение Организатором торгов требований абз. 1 п. 10 ст. 110 и ч. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, в части установления единого и прозрачного порядка ознакомления с имуществом.

Отсутствие в сообщении установленного порядка ознакомления с имуществом свидетельствует о нарушении Организатором торгов п. 2 ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, которой установлен запрет на создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации.

Более того, в силу абз. 12 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении должен установлен порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия. Вместе с тем, в сообщении, в нарушение абз. 12 ст. 110 Закона о банкротстве установлен только срок заключения договора, однако не установлен порядок заключения самого договора купли-продажи реализуемого имущества.

Более того, исходя из сведений, опубликованных на сайте в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве под № 2259840 (960000148) <http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=25E782C202B1D1BAFE3414247738D0> Организатором торгов опубликован проект договора о задатке, не подписанный электронной подписью.

Вместе с тем, исходя из ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве 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 без опубликования в официальном издании. В нарушение ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве, в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве включен проект договора о задатке, не подписанный электронной подписью.

Так, в силу п. 3 ч. 3 ст. 12 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при проверке электронной подписи средства электронной подписи должны указывать на лицо, с использованием ключа электронной подписи которого подписаны электронные документы.

Вместе с тем, исходя из сведений, опубликованных в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве под № 2259840 (96000014865) <http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=25E782C202B1D1BAFE3414247738D0> сам проект договора не содержит сведений о его подписании электронной подписью, не содержит сведений ни о ключе, ни о сертификате электронной подписи.

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 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.

Как указано в Письме ФАС России от 30.06.2016 № 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» (далее - Письмо ФАС России от 30.06.2016 г. № РП/44252/16), 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 ст. 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.

Также в упомянутом письме указано, что в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В связи с изложенным конкурсный управляющий ООО «Акцент-Инвест» просит Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия:

1. Приостановить торги по продаже Культурно-развлекательного центра «Парк-Плаза» до рассмотрения настоящей жалобы по существу.
2. Признать настоящую жалобу обоснованной.
3. Установить в действиях Организатора торгов нарушение ст. 110 Закона о несостоятельности, п. 2 ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.
4. Выдать организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов в виде внесения изменений в документацию о торгах в целях исключения из имущества, реализуемого с торгов, доли ООО «Акцент-Инвест» в праве собственности на общее имущество всех собственников помещений в Культурно-развлекательном центре «Парк-Плаза».

Приложение:

1. Решение Арбитражного суда города Москвы от 28.06.2017 по делу № А40-71988/2017 (автоматизированная копия).
2. Определение Арбитражного суда от 05.12.2017 по делу № А40-71988/2017 (автоматизированная копия).
3. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «ИТБ Финанс» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11004.
4. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «ИТБ Финанс» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11003.
5. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «ИТБ Финанс» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11005.
6. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «ИТБ Финанс» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11007.
7. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «ИТБ Финанс» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:10997.
8. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «ИТБ Финанс» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:10998.
9. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «ИТБ Финанс» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11002.
10. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «Парк Сервис» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11009.
11. Выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности ООО «Акцент-Инвест» на нежилое помещение с кадастровым номером 50:46:0000000:11008.
12. Сообщение № 2259840 от 24.11.2017 г. об объявлении торгов.
13. Отчет оценщика № 18-09-17/2.
14. Решение Арбитражного суда города Москвы от 25.08.2017 г. по делу № А40-221760/2016 (автоматизированная копия).
15. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Акцент-Инвест» (автоматизированная копия).
16. Объявление в газете Коммерсант от 24.11.2017 г.
17. Сообщение на сайте портала Российского аукционного дома от 24.11.2017 г.

Конкурсный управляющий ООО «Акцент-Инвест»

