

Общество с ограниченной
ответственностью
Юридическое агентство
«Правовой Эксперт»
ОГРН 1167746742206
ИНН7727297220

Место нахождения: 117303, город
Москва, ул. Каховка, дом 11,
строение 1, пом. IV, ком. 2

Е-mail: stanislav-expertiza@vandex.ru
Телефон: +79167593837

27.04.2018 № 3

на № _____ от _____

Руководителю УФАС России
по г. Москве

Ханяну Армену Эдуардовичу

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

Московское УФАС
Рег номер 22822/18
зарегистрирован 04.05.2016



Жалоба на нарушение порядка и
организации процедуры торгов

**Жалоба на действия конкурсного управляющего, организатора торгов, в связи с
существенным нарушением порядка и организации процедуры торгов, проводимых в
соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»**

1. **Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»**
(Адрес: 107076, РФ, г. Москва, улица Стромьинка, д.19, корп.2, телефон +7 (499) 764-95-67, ИНН
7719663497 ОГРН 1077764441556, e-mail: info@b-liga.ru);

Конкурсный управляющий: Куранов Алексей Игоревич (ИНН 771535436296,
номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 16306, члена
Ассоциации "СРОАУ "Лига" (Адрес для направления корреспонденции: 101000, г.Москва,
а/я 132, тел. 8-916-602-30-25, e-mail: a.kuranov.au@gmail.com);

**Должник: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОРГОВЫЙ ДОМ
КНАКЕР-МОКШИНО»** (адрес: Тверская область, Конаковский район, д. Мокшино, ул.
Ленинградская, д.12, ИНН 6911021768 ОГРН 1046908001690), далее – «Должник».

По состоянию на 27 апреля 2018г. – идет прием заявок по очередному этапу Открытых
торгов посредством публичного предложения (срок окончания подачи заявок – 21 мая
2018 года).

**Заявитель (лицо, заинтересованное в участии в торгах): Общество с
ограниченной ответственностью Юридическое агентство «Правовой Эксперт»**
(ОГРН 1167746742206 ИНН7727297220 Место нахождения: 117303, город Москва, ул.
Каховка, дом 11, строение 1, пом. IV, ком. 2, e-mail: stanislav-expertiza@vandex.ru, телефон: +79167593837;
контактное лицо: Терещенко Станислав Алексеевич.

2. **Адрес официального сайта, на котором размещена информация о размещении
торгов:** <https://vtb-center.ru> (<https://vtb-center.ru/trade/view/purchase/general.html?id=100991408>)

3. **Номер торгов:** 691-ОТПП

4. **Наименование торгов:** Открытые торги посредством публичного предложения.

5. **Дата опубликования извещения о проведении торгов:** 09 апреля 2018 года.

6. **Обжалуемые действия организатора торгов, конкурсного управляющего которые, по мнению Заявителя нарушены:** 6.1. Нарушение ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», абз. 4. ст. 35 ЗК РФ, в части несоответствия предмета торгов требованиям, действующего законодательства; 6.2. Нарушение положения о проведение открытых торгов посредством публичного предложения (нарушен порядок (сроки) проведения открытых торгов; 6.3. Не соответствие предлагаемого объекта, в части наличия обременений, не указанных в положении.

7. **Доводы жалобы:**

7.1. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона 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.

Заявитель настоящей жалобы имеет намерения участвовать в открытых торгах, однако лишен этой возможности, в связи с тем, что при формировании заявки и анализа объекта были выявлены нарушения по порядку проведения торгов, которые являются существенными и в будущем могли привести к отмене результатов торгов, что привело бы к неблагоприятным экономическим последствиям и рискам для Заявителя, то есть Заявитель является иным лицом, имеющим правом для обжалования открытых торгов посредством публичного предложения.

Согласно п. 3 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 данного Закона.

В силу частей 4 и 7 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) реализация имущества должника осуществляется исключительно путем проведения торгов. Кроме того, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 17974/13, осуществление контроля за ходом торгов в рамках процедуры банкротства делегировано антимонопольным органам.

Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 утвержден Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам

электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее - Порядок проведения торгов).

Согласно п. 7.1, п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан опубликовать сведения о проведении торгов по продаже имущества должника, **включающие в себя информацию об имуществе, его составе, характеристиках, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа предприятия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене предприятия, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже предприятия, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.**

Решением суда от 05.06.2017 г. (резолютивная часть от 21.04.2017) ЗАО «Торговый дом Кнакер - Мокшино» (Тверская область, Конаковский район, д. Мокшино, ОГРН 1046908001690, ИНН 6911021768, дата государственной регистрации 16.06.2004г.) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев до 21.10.2017 г. Конкурсным управляющим должника утвержден Куранов Алексей Игоревич (ИНН 771535436296, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 16306, члена Ассоциации "СРОАУ "Лига" (Адрес для направления корреспонденции: 101000, г.Москва, а/я 132). Сообщение о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в печатном издании «Коммерсантъ» № 107 от 17.06.2017 г.

Сообщением (сообщение № 2083142 от 14.09.2017) опубликованном в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) размещен Отчет оценщика об оценке имущества Должника (Отчет об оценке недвижимого имущества №21ОЦ/17 от 08.09.2017г.) для целей его дальнейшей продажи на торгах.

Сообщением (сообщение № 2099428 от 21.09.2017) опубликованном в ЕФРСБ размещены Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино» являющегося предметом залога по требованиям Банка «Возрождение» (ПАО), далее – «Порядка».

В соответствии с п. 3.1. Порядка на торги **единым лотом** выставляется: Лот 1

- Здание «Супермаркет» и кафе, назначение: нежилое, общая площадь 3024,2 кв.м., расположенное по адресу:Россия, Тверская область, Конаковский район, Мокшинское сельское поселение, пос. Мокшино, ул. Ленинградская, 12;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь общая 5000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Тверская область, Конаковский район, Мокшинское сельское поселение, дер. Мокшино, ул. Ленинградская, 12, с кадастровым номером69:15:19:01:01:0079;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство магазина «Сад и огород», общая площадь 5039 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Тверская область, Конаковский район, Мокшинское сельское поселение, д. Мокшино, ул. Ленинградская, д.12, с кадастровым номером 69:15:0190101:0086.

Таким образом, единый лот состоял из трех объектов недвижимости, принадлежащих Должнику.

Сообщением о проведении торгов по продаже имущества Должника в ЕФРСБ (сообщение № 2180056 от 30.10.2017) объявлено о проведении торгов посредством

открытого аукциона с открытой формой подачи предложений. Торги признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок.

Сообщением о проведении торгов по продаже имущества Должника в ЕФРСБ (сообщение № 2390403 от 23.01.2018) объявлено о проведении повторных торгов посредством открытого аукциона с открытой формой подачи предложений со снижением начальной цены. Торги признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок.

Сообщением в ЕФРСБ № 2570409 от 27.03.2018 года конкурсный управляющий Должника разместил Порядок и условия проведения открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино» являющегося предметом залога по требованиям Банка «Возрождение» (ПАО), далее – «Порядок публичного предложения».

В соответствии с п. 3.1. Порядка публичного предложения к ранее выставленным на торги объектам недвижимости конкурсным управляющим Лот № 1 дополнен Объектом незавершенного строительства, расположенном на Земельном участке, который входил в единый лот № 1 (незавершенный строительством объект, площадь застройки 161 кв.м, адрес объекта: Россия, Тверская область, Конаковский район, Мокшинское сельское поселение, дер. Мокшино, ул. Ленинградская, 12, с кадастровым номером 69:15:0190101:86:22). Дата регистрации права собственности – 17 декабря 2008 года, то есть конкурсный управляющий не мог не знать о наличии зарегистрированного права на земельном участке.

Таким образом, конкурсный управляющий изменил предмет публичного предложения, дополнив его объектом незавершенного строительства, находящегося на земельном участке.

При этом, в отношении объекта незавершенного строительства не производилась его оценка, что нарушает обязательные требования ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по обязательной оценке имущества должника перед его реализации путем предложения на торгах, а также объект незавершенного строительства не входил в состав единого лота в процедурах, предшествующих публичного предложения, что нарушает ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 448 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ, в части определения предмета торгов.

Согласно пункту 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (статьи 242, 243, 237 ГК РФ).

Указанная правовая позиция содержится в п.11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Таким образом, первоначальный Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино» являющегося предметом залога по требованиям Банка «Возрождение» (ПАО) является ничтожным, так как в нем не был поименован, как того требует п. 4 ст. 35 Земельного

кодекса РФ, Объект незавершенного строительства, размещенный на одном из продаваемых участков, рыночная стоимость объекта не устанавливалась.

Порядок и условия проведения открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино» являющегося предметом залога по требованиям Банка «Возрождение» (ПАО) также является ничтожным (недействительным), так как изменен предмет лота, в отличие от ранее объявленных и предшествующих аукционов.

Кроме того, сведения об объекте незавершенного строительства отсутствуют в объявлении в газете «Коммерсантъ» (№ объявления 77010132250, опубликовано на сайте 06.04.2018, в печатной версии — 07.04.2018), а также в сообщении, размещенном на ЕФРСБ, что также нарушает порядок проведения таких торгов. Однако сведения о незавершенном объекте содержатся в Порядке публичного предложения и проекте договора купли-продажи, размещенного на электронной торговой площадке.

Таким образом, конкурсным управляющим и организатором торгов нарушена процедура проведения торгов в части размещения недостоверных (полных) сведений об имуществе Должника, предлагаемого к продаже (п. 7.1, п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в связи, с чем в настоящее время публичное предложение по продаже объектов недвижимости Должника подлежит отмене.

7.2. На основании п. 4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В соответствии с п.9.1, п.9.2 Порядка и условий проведения открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино» являющегося предметом залога по требованиям Банка «Возрождение» (ПАО), далее – «Порядок публичного предложения» (Сообщение в ЕФРСБ № 2570409 от 27.03.2018) Срок, по истечении которого последовательного снижается начальная цена продажи, составляет 5 (пять) рабочих дней. В дальнейшем снижение цены происходит каждые 5 (пять) рабочих дней.

Аналогичный порядок торгов и определения цены опубликован в газете «Коммерсантъ» (№ объявления 77010132250, опубликовано на сайте 06.04.2018, в печатной версии — 07.04.2018).

Тем не менее, на электронной площадке торгов размещен и определен иной интервал подачи предложений для участия в публичном предложении, который составляет 9 рабочих дней для каждого этапа действия предложения по цене.

Как следует из Сообщения ЕФРСБ № 2603192 от 09 апреля 2018 года, организатор торгов сослался на наличие технической ошибки в объявлении о проведении торгов.

Между тем, Организатор торгов нарушил Порядок публичного предложения, утвержденного залоговым кредитором, и, как следствие, п. 4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», так как изменения в Порядок публичного предложения залоговым кредитором не вносились (сведения об этом в ЕФРСБ отсутствуют).

Следовательно, Организатором торгов нарушен порядок проведения торгов, в части срока действия соответствующего этапа действия цены предложения.

7.3. В силу п.1 ст. 460 ГК РФ Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом

этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

Аналогичные положения содержатся в п. 2.4. проекта договора купли-продажи. Продавец гарантирует, что продаваемое по настоящему Договору недвижимое имущество никому другому не продано, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

Как следует из Выписки из ЕГРН в отношении здания супермаркета установлены обременения в виде Аренды (записи ЕГРН № 69-69-01/037/2012-201 от 17.07.2012 (Аренда), № 69-69-01/037/2012-202 от 17.07.2012 (Аренда) в пользу ООО «Параллель» (ИНН 6911022955) и ООО Торговый Дом «Мокшино» (ИНН 6911033869).

Таким образом, конкурсным управляющим размещены недостоверные сведения об имуществе Должника, предлагаемого к продаже (п. 7.1, п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в связи, с чем в настоящее время публичное предложение по продаже объектов недвижимости Должника подлежит отмене.

На основании изложенного, а также руководствуясь Письмом ФАС России от 30.06.2016 N РП/44252/16,

ПРОШУ:

1. Проверить доводы, содержащиеся в настоящей жалобе.
2. Приостановить проведение торгов до рассмотрения настоящей жалобы по существу.
3. Признать в действиях конкурсного управляющего и организатора торгов нарушение п. 4 статьи 139, п. 7.1, п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», выразившееся в размещении недостоверных данных в отношении имущества, предлагаемого к продаже.
4. Отменить торги в форме публичного предложения. Обязать конкурсного управляющего повторно провести процедуру торгов и оценку имущества должника с открытого аукциона.
5. Выдать обязательное для исполнения предписание.

Приложение (надлежащим образом заверенные копии):

1. Решение АС Тверской области по делу А66-5379/2016 о введении конкурсного производства в отношении ЗАО «Торговый дом Кнакер-Мокшино».
2. Отчет об оценке недвижимого имущества №21ЮЦ/17 от 08.09.2017;
3. Сообщение ЕФРСБ № 2099428 от 21.09.2017;
4. Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино» являющегося предметом залога по требованиям Банка «Возрождение» (ПАО);
5. Сообщение ЕФРСБ № 2180056 от 30.10.2017 о проведении торгов посредством открытого аукциона с открытой формой подачи предложений;
6. Сообщение в газете Коммерсантъ № 202 (6196) от 28 октября 2017;
7. Сообщение ЕФРСБ 2390403 от 23.01.2018 о проведении повторных торгов посредством открытого аукциона с открытой формой подачи предложений со снижением начальной цены;
8. Сообщение в газете Коммерсантъ № 15 (6253) от 27 января 2018;
9. Сообщение в ЕФРСБ № 2570409 от 27.03.2018;
10. Порядок и условия проведения открытых торгов посредством публичного предложения по реализации имущества ЗАО «Торговый Дом Кнакер-Мокшино» являющегося предметом залога по требованиям Банка «Возрождение» (ПАО);

11. Сообщение в газете Коммерсантъ № 60 (6298) от 07 апреля 2018;
12. Сообщение в ЕФРСБ № 2573880 от 03.04.2018;
13. Сообщение в ЕФРСБ № 2603192 от 09.04.2018;
14. Скриншот страницы с ЭТП ВТБ;
15. Проект договора купли-продажи;
16. Выписки из ЕГРП в отношении земельных участков, здания супермаркета, объекта незавершенного строительства;
17. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО Юридическое Агентство «Правовой эксперт»;
18. Копии жалобы для лиц, участвующих в деле.

Генеральный директор



С.А. Терещенко