

В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве  
Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

**Заявитель: общество с ограниченной ответственностью «ИркутТрансМаш»**  
(ИНН 3810051055, ОГРН 3810051055,  
664032, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург д. 184

**Жалоба**  
**на действия организатора торгов**  
(подаётся по месту нахождения организатора торгов)

**1. Наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона организатора торгов, оператора электронной площадки, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, акты и (или) действия (бездействие) которых обжалуются:**

- общество с ограниченной ответственностью «Специализированный организатор торгов» (ИНН 7703424623, КПП 770301001, ОГРН 1177746274947, 123056, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32А, стр.9, эт.4, кабинет 1, тел. 8 903 749 36 73, адрес электронной почты: [kupianina.karina@yandex.ru](mailto:kupianina.karina@yandex.ru)

- конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью Международная компания «Руско» Катков Сергей Михайлович (ИНН 772965144258, СНИЛС 035-717-541-57, почтовый адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32а, стр. 9, адрес электронной почты: [s-mk1@yandex.ru](mailto:s-mk1@yandex.ru), контактный номер (499) 940-40-91).

**2. Наименование, сведения о месте нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, номер факса:**

общество с ограниченной ответственностью «ИркутТрансМаш» (ИНН 3810051055, ОГРН 3810051055, 664032, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург д. 184, адрес электронной почты [ns@bkll.ru](mailto:ns@bkll.ru), номер контактного телефона 89086581444.

**3. Указание на обжалуемые торги, если размещение информации об обжалуемых торгах на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес сайта, на котором она размещена (указанная информация не представляется при обжаловании актов и (или) действий (бездействия) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей):**

Электронная площадка Центра реализации; № торгов – 0039994; ссылка - <http://www.bankrupt.centerr.ru/public/public-offers/view/40001/>;

Сообщение в Едином реестре сведений о банкротстве: № 2685404 от 10.05.2018, ссылка - <https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=B28F2D57541C61EA1444C52E5E1E9743>;

Сообщение в газете «Коммерсантъ» от 12.05.2018 № 77032607125. Опубликовано на сайте 11.05.2018, в печатной версии — 12.05.2018.

**4. Указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.**

Решением Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-19029/2015 от 18.01.2017 ООО «Руско» (ОГРН 1103818001264, ИНН 3818027720, 666535, Иркутская область, Казачинско-Ленский р-н, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, уч-к 1Д) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО «Руско» возложено на временного управляющего Каткова Сергея Михайловича.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 15.05.2017 по делу № А19-19029/2015 конкурсным управляющим ООО «Руско» утвержден Катков Сергей

Михайлович.

ООО «ИркутТрансМаш» (заявитель) является конкурсным кредитором ООО «Руско», требования включены в реестр кредиторов должника определением Арбитражного суда Иркутской области от 02.11.2016 по делу № А19-19029/2015. Также ООО «ИркутТрансМаш» является потенциальным участником торгов имуществом ООО «Руско».

Организатором торгов ООО «Руско» - обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный организатор торгов» и конкурсным управляющим в настоящее время объявлены торги имуществом ООО «Руско» (подробнее в разделе № 3 настоящей жалобы).

Дата и время приема заявок на участие в торгах: начало 14.05.2018 в 15:00, окончание 16.06.2018 в 15:00.

Перечень имущества (согласно сообщению о торгах):

- Земли населенных пунктов (земельный участок) общей площадью 1 154,0 кв.м.;
- Нежилое (гараж) общей площадью 205,2 кв.м.;
- Нежилое (санитарно-бытовой корпус) общей площадью 40,0 кв.м.;
- Земли населенных пунктов (земельный участок) общей площадью 24 567,0 кв.м.
- Земли населенных пунктов (земельный участок) общей площадью 23 413,0 кв.м.;
- Нежилое (здание незавершенного строительства) общей площадью 1 440 кв.м.
- Линия по гранулированию.

Полагаем, что торги проводятся с серьезными нарушениями законодательства в связи со следующим.

1) согласно пункту 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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 указанной нормы договор о задатке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не подписан электронной подписью организатора торгов. А на электронной площадке указанные документы вообще не опубликованы.

2) согласно пункту 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже предприятия должны содержаться дата, время и место подведения результатов торгов. В нарушение указанной нормы организатором торгов не указано время подведения итогов торгов.

3) в пункте 10 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что в сообщении о продаже должны быть указаны, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

По правилам пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, **о существующих обременениях продаваемого имущества** и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии со статьей 460 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Правила, предусмотренные пунктом 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерным.

В силу статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

В соответствии с пунктом 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 г. № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с

признанием недействительными публичных торгов, про золимых в рамках исполнительного производства» **отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания их недействительными.**

В сообщениях о проведении торгов организатором торгов в нарушение статей 448 и 460 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве не указано о наличии каких-либо ограничений и обременений в отношении имущества должника.

Вместе с тем, большинство имущество должника, продажа которого осуществляется, обременено права третьего лица (бессрочная аренда) на основании договоров аренды № 3 и № 4 от 30.10.2014 с обществом с ограниченной ответственностью Топливная компания «Альянс» (ИНН 3808235182, ОГРН 1143850017794). Договоры заключены на неопределенный срок, копии приложены к жалобе. Доказательств прекращения указанных договор не имеется.

Кроме того, реализуемый объект - Нежилое (здание незавершенного строительства) общей площадью 1 440 кв.м., является самовольной постройкой, на него отсутствует какая-либо документация.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно действующему законодательству совершать юридически значимые действия, как правило, возможно только в отношении существующего объекта гражданских прав.

По смыслу статей 128, 129, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольное строение не введено в гражданский оборот и не может в нем участвовать: с ним нельзя совершать гражданско-правовые сделки, право на него не может быть установлено и зарегистрировано.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, в силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не приобретает на нее права собственности, не вправе ею распоряжаться и совершать какие-либо сделки до признания такого права судом (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016), определение Верховного Суда РФ от 15.03.2016 № 18-КГ15-241 Судебная коллегия по гражданским делам).

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 вышеуказанной статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов не указал, что реализует самовольную постройку, на которую невозможно зарегистрировать право собственности будущего покупателя.

То есть, организатором торгов указаны недостоверные сведения в отношении имущества должника, вводящие потенциальных покупателей недвижимости в заблуждение: не сообщено о наличии обременений в виде аренды на неопределенный срок; о продаже объекта, не введенного в гражданский оборот. Кроме того, не указаны кадастровые номера объектов недвижимости.

Также земельные участки площадью 24 567 кв.м и 1 440 кв.м вообще не являются собственностью должника (что подтверждается выпиской из ЕГРП от 17.01.2017), право собственности ООО «Руско» на эти земельные участки прекращено в 2013 и 2014 годах.

4) согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве, организатор торгов публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов. В нарушение указанной нормы, сообщение о торгах в газете «Коммерсантъ» публикуется не организатором торгов, а конкурсным управляющим Катковым С.М.

5) Ограничен доступ покупателей к торгам.

Организатором торгов установлен задаток в размере 3 % от начальной продажной цены в размере 340 867,76 рублей. Таким образом, покупатели ограничены в доступе к торгам так как размер задатка несоразмерен стоимости продажи имущества.

Действия организатора торгов и конкурсного управляющего нарушают права заявителя

жалобы и неопределенного круга потенциальных участников торгов.

Действия организатора торгов и конкурсного управляющего нарушают права заявителя жалобы и неопределенного круга потенциальных участников торгов.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРОСИМ:**

1. Провести проверку действий организатора торгов - общества с ограниченной ответственностью «Специализированный организатор торгов» и конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Международная компания «Руско» Каткова Сергея Михайловича на предмет соответствия законодательству. При установлении несоответствия действий закону, привлечь указанных лиц к ответственности.

2. Приостановить проведение торгов до рассмотрения жалобы по существу.

**Приложения (копии):**

1. Решение Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-19029/2015 от 18.01.2017;
2. Определение Арбитражного суда Иркутской области от 02.11.2016 по делу № А19-19029/2015;
3. Сообщение в Едином реестре сведений о банкротстве: № 2685404 от 10.05.2018;
4. Сообщение в газете «Коммерсантъ» от 12.05.2018 № 77032607125.
5. Договоры аренды № 3 и № 4 от 30.10.2014 с обществом с ограниченной ответственностью Топливная компания «Альянс»;
6. Выписка из ЕГРП от 17.01.2017;
7. Доверенность представителя.

**Представитель по доверенности**

Сивосляева К.И.

