

Московское УФАС  
Рег.номер 9352  
Зарегистрирован: 03.03.2017



5  
Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

**Заявитель жалобы:**

Акционерное общество «Строительное управление № 155»  
ИНН 7736003162 / ОГРН 1027739218154  
Адрес: 119261, Россия, г. Москва, пр-т Ленинский, д. 81

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Антикризисная Группа «Пилот»  
ИНН 7719549233 / ОГРН 1057746594289  
Адрес: 107023, город Москва, улица Большая Семеновская, д.40, офис 307  
Тел/факс +7 (495) 788-55-54  
e-mail: [ag-pilot@bk.ru](mailto:ag-pilot@bk.ru)

**Оператор электронной площадки - Закрытое акционерное общество «Новые Информационные Сервисы»**

ИНН 7725752265 / ОГРН 1127746228972  
Адрес: 119334, г. Москва, ул. Бардина, д. 6/30, стр. 2, пом. I, ком. 20  
Для направления почтовой корреспонденции: 119334, г. Москва, а/я 82  
Телефон/факс: +7 (499) 135-87-62, +7 (499) 135-73-40  
+7 (499) 135-93-41  
E-mail: [info@nistp.ru](mailto:info@nistp.ru), [support@nistp.ru](mailto:support@nistp.ru)

**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ: Пименов Евгений Романович**

член НП «СРО АУ «Развитие»  
Адрес для направления корреспонденции: 117105, г. Москва, а/я 108, Пименову Е. Р.  
Телефон/факс: +7 8 (499) 400-58-71  
E-mail: [6767281@mail.ru](mailto:6767281@mail.ru)

**Жалоба  
на действия конкурсного управляющего, организатора торгов, оператора электронной площадки при  
организации и проведении торгов**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2016г. по делу А40-168854/2014 ОАО «Калибровский завод» (ОГРН 1027739518784, ИНН 7717027256, 129085, г. Москва, ул. Бочкова, д. 11А) признано несостоятельным банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Пименов Евгений Романович (ИНН 713304058444, СНИЛС 104-595-017-40), член НП «СРО АУ «Развитие» (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435, юр. адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36, регистрационный номер №0024).

Конкурсный управляющий ОАО «Калибровский завод» Пименов Евгений Романович включил в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах инвентаризации арендованных основных средств (сообщение № 1196910 от 19.07.2016). Согласно инвентаризационной описи № ИНВ-1А от 18.07.2016 г. установлено наличие земельного участка, полученного в аренду по Договору аренды земельного участка от 10.01.1995г. № М-02-001594 (с изменениями от 13.11.1995г., от 27.11.1996г., от 16.10.1998г., от 19.07.1999г., от 20.07.1999г., от 09.11.1999г., от 23.04.2002г., от 10.09.2002г., от 14.07.2003г., от 08.07.2004г., от 14.04.2005г., от 08.11.2005г., от 30.06.2006г.), с кадастровым № 77:02:0022014:2, общей площадью 70 167 кв.м, находящийся по адресу: г. Москва, ул. Бочкова, влад. 11А.

Сообщением № 1550379 от 19.01.2017, опубликованным на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве, конкурсный управляющий объявил о проведении торгов по продаже имущества должника в форме аукциона, открытого по составу участников с открытой формой подачи предложения о цене в электронной форме на электронной торговой площадке «Новые Информационные Сервисы». Организатором торгов выступает Общество с ограниченной ответственностью «Антикризисная группа «Пилот».

Под Лотом № 1 выставлено на продажу право долгосрочной аренды по Договору аренды указанного земельного участка с начальной ценой в размере 1 200 000 000,00 рублей.

Заявитель настоящей жалобой просит Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве проверить действия конкурсного управляющего должника, организатора торгов, оператора электронной на соответствие законодательству Российской Федерации.

**I**

**Сообщение о проведении торгов содержит недостоверные сведения об имуществе должника, его составе и характеристиках.**

В силу абз. 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о проведении торгов указываются сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Вместе с тем, Заявитель считает, что сведения о составе, описании и характеристиках Лота №1 содержат не достоверные сведения, а именно:

Согласно сведениям, полученным на портале Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online земельный участок, общей площадью 70 167,0 кв. м., кадастровый номер 77:02:0022014:2, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Бочкова, влад. 11А, права аренды на который входят в Лот №1 имеет обременение в виде ипотеки и запрет на сделки с имуществом.

Информация относительно указанных обременений, а равно в пользу кого они зарегистрированы, не содержится в сообщении о проведении торгов, что является представлением неограниченному кругу лиц недостоверной информации относительно характеристик и описания имущества, выставленного на продажу.

Согласно сведениям, размещенным на Публичной кадастровой карте, на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0022014:2 расположены объекты капитального строительства, имеющие кадастровые номера, соответствующие кадастровому кварталу указанного земельного участка.

Согласно сведениям, полученным на портале Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online по адресу г. Москва, ул. Бочкова, д.11А располагается 17 объектов недвижимого имущества, а именно:

№	Кадастровый или условный номер объекта	Наименование объекта	Площадь (кв. м.)	Адрес (местоположение) объекта	Вид права	Зарегистрированные ограничения (обременения) права
1	77:02:0022 014:1065	Объект капитального строительства	8 544, 2	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.1	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
2	77:02:0022 014:1068	Объект капитального строительства	605, 7	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.4	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
3	77:02:0022 014:1069	Объект капитального строительства	680, 9	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.5	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
4	77:02:0022 014:1066	Объект капитального строительства	615	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.2	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
5	77:02:0022 014:1067	Объект капитального строительства	4 051, 2	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.3	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
6	77:02:0022 014:1021	Объект капитального строительства	139, 6	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.25	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
7	77:02:0022 014:1019	Объект капитального строительства	189, 4	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.15А	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
8	77:02:0022 014:1020	Объект капитального строительства	485, 2	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.15	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
9	240952	Здание (строение)	339, 1	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.14	Собственность	1. Запрещение сделок с имуществом
10	77:02:0022 014:1018	Объект капитального строительства	355, 6	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.13	Собственность	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом

11	77:02:0022 014:1017	Объект капитального строительства	614	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.11	Собственн ость	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
12	77:02:002 2014:1016	Объект капитального строительства	3 213, 2	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.8	Собственн ость	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
13	77:02:0022 014:1070	Объект капитального строительства	3 514, 7	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.6	Собственн ость	1. Ипотека 2. Запрещение сделок с имуществом
14	77:02:0022 014:1050	Объект капитального строительства	51, 1	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.18	Собственн ость	1. Запрещение сделок с имуществом
15	77:02:0022 014:1052	Объект капитального строительства	43	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.36	Собственн ость	1. Запрещение сделок с имуществом
16	77:02:0022 014:1051	Объект капитального строительства	18, 4	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.19	Собственн ость	1. Запрещение сделок с имуществом
17	77:02:0022 014:1049	Объект капитального строительства	66, 2	г. Москва, ул. Бочкова, д.11А, стр.17	Собственн ость	1. Запрещение сделок с имуществом

Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.09.2015 (резюмирующая часть определения объявлена 02.09.2015) по делу № А40-168854/2014 о включении требования АКБ «Банк Москвы» (ОАО) как обеспеченного залогом имущества должника установлен факт существования в натуре указанных зданий:

*«Однако судом отклоняются вышеуказанные доводы должника, поскольку в материалы дела представлены копии выписок из ЕГРП о зарегистрированных правах ОАО «Калибровский завод» на недвижимое имущество, являющееся предметом залога АКБ «Банк Москвы» (ОАО), соответственно предмет залога в виде недвижимого имущества, являющегося предметом залога АКБ «Банк Москвы» (ОАО), существует в натуре»<sup>1</sup>.*

Таким образом, конкурсным управляющим ОАО «Калибровский завод» и Организатором торгов – ООО «АГ «Пилот» нарушены установленные п. 10 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования к сообщению о проведении торгов.

## II

### **Нарушения, связанные с организацией торгов по продаже имущества должника в форме аукциона, выразившиеся в не включении в Лот № 1 для продажи с торгов принадлежащих на праве собственности должнику указанных зданий**

Конкурсный управляющий и организатор торгов в нарушение норм Земельного кодекса<sup>2</sup> и Закона о банкротстве<sup>3</sup> выставили на торги право аренды земельного участка без расположенных на нём зданий и строений, указанных в параграфе I настоящего заявления.

Подпунктом 3 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости.

Исходя из разъяснений, изложенных в п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, 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 одному лицу, являются ничтожными<sup>4</sup>.

Таким образом, не включение в Лот № 1 находящихся на земельном участке с кадастровым № 77:02:0022014:2 указанных зданий осуществлено в нарушение установленного п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ прямого запрета на раздельное отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В связи с чем приобретение по итогам торгов Лота № 1 покупателем привело бы к совершению ничтожных сделок, невозможности зарегистрировать переход права собственности на имущество к покупателю, непоступлению денежных средств от продажи имущества в конкурсную массу.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона №135-ФЗ) 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

<sup>1</sup> См. абз. 8 стр. 8 Определения Арбитражного суда г. Москвы от 09.09.2015 по делу № А40-168854/2014

<sup>2</sup> См. пункт. 4 статьи 35 Земельного кодекса

<sup>3</sup> См. часть 2, 5, 6 пункта 1 статьи 129 Закона «О несостоятельности (банкротстве)»

<sup>4</sup> См. постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.11.2016 № Ф10-3898/2010 по делу № А08-9664/2009

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.

### III

**Организатор торгов Общество с ограниченной ответственностью «Антикризисная группа «Пилот» не аккредитовано в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемой организации арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ", имеются признаки заинтересованности Председатель Правления НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» и генерального директора и учредителя ООО "АГ "ПИЛОТ" – Алюкаева Александра Александровича.**

Согласно информации, опубликованной на интернет-сайте НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» в разделе «Реестр аккредитованных лиц», расположенной по адресу [http://razvitiesro.ru/akkreditaciya/reestr\\_accREDITOVANYH](http://razvitiesro.ru/akkreditaciya/reestr_accREDITOVANYH), организатор торгов ООО "АГ "ПИЛОТ" не аккредитовано при названной СРО.

Также, согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, и информации, опубликованной на интернет-сайте НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» в разделах «Структура и Органы управления. Правление. Состав» (<http://razvitiesro.ru/struktura/pravlenie/sostav>) и «Резюме. Алюкаев Александр Александрович» (<http://razvitiesro.ru/Rezyume/Alyukaev-Aleksandr-Aleksandrovich.html>), Председатель Правления НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» Алюкаев А.А. одновременно является генеральным директором и учредителем ООО "АГ "ПИЛОТ"-организатора торгов.

Таким образом, становится недвусмысленно явным факт наличия конфликта интересов, который выражается в потенциальной возможности, являясь организатором торгов и располагая полной информацией о проданных офертах, оказывать влияние на результаты торгов. Что исходя из основополагающих принципов законодательства о банкротстве недопустимо, и может привести к грубому нарушению прав кредиторов. Указанный вывод сделан на основе системного толкования пунктов 3 и 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве.

Кроме того, согласно абзацу 9 пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве привлекаемые арбитражным управляющим в соответствии с настоящим Федеральным законом для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве за счет средств должника профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельцев ценных бумаг, аудиторская организация (аудитор), оценщик, организатор торгов и оператор электронной площадки должны быть аккредитованы саморегулируемой организацией и не могут быть заинтересованными лицами по отношению к арбитражному управляющему, должнику и его кредиторам<sup>5</sup>.

Так как любое заинтересованное лицо, права которого нарушены, вправе обратиться с жалобой в антимонопольный орган, который рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов<sup>6</sup>.

Исходя из системного толкования положений статьи 18.1 данного Закона по правилам названной статьи антимонопольный орган вправе рассматривать жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в отношении тех торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. В рамках полномочий, установленных данной нормой, задачей антимонопольных органов является оперативное пресечение нарушений действующего законодательства при проведении торгов.

На основании изложенного, в соответствии со ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ, Заявитель данной жалобы, просит:

1. Признать не соответствующими закону действия конкурсного управляющего ОАО «Калибровский завод», организатора торгов, оператора электронной площадки выразившиеся в нарушении положений статьи 110 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", п 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, прав и законных интересов кредиторов, выразившиеся в нарушении правил организации торгов, а также в не включении в Лот № 1 для продажи с торгов, принадлежащих на праве собственности должнику указанных зданий.
2. приостановить торги (в том числе запретить подписывать договор по результатам торгов) до момента рассмотрения жалобы по существу
3. признать жалобу обоснованной, выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений (в том числе отменить торги).

Приложение:

1. Копия сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ №1550379 19.01.2017 13:42:45;
2. Распечатка с сайта Электронной площадки о проводимых торгах в отношении имущества ОАО «Калибровский завод»;
3. Распечатка с Публичной кадастровой карты;

<sup>5</sup> См. также определение Верховного Суда РФ от 16.02.2016 N 308-ЭС15-19897 по делу N A22-2232/2011

<sup>6</sup> часть 1 ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции»

4. Распечатка с портала Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии справочной информации о Земельном участке;
5. Распечатка с портала Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии справочной информации об объектах капитального строительства;
6. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении АО «СУ-155»;
7. Копия доверенности представителя.

**Представитель  
по доверенности**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'В. В. Кудачин', is written over a horizontal line.