

**Управление антимонопольной службы
по г. Москве**

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

Должник: ООО «Одинцовский машиностроительный завод»
ИНН 5032081481, ОГРН 1025004061257
143005, Московская обл., г. Одинцово, шоссе Можайское,
д. 8

Конкурсный управляющий: Перетятыко Максим Валерьевич
109125, г. Москва, ул. Васильцовский стан, д. 5, корп.
2, кв. 201
tax9161232626@gmail.com, тел. +7 (916) 123-26-26

Организатор торгов: ООО «Эксперт Аудит Антикризис»
ИНН 7704751302, ОГРН 1107746269245
119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 17
m9268009333@gmail.com, тел. +7(926) 800-93-33

Оператор электронной площадки: ООО «Сирин»
ИНН 7743795141, ОГРН 1107746810710
125195, г. Москва, ул. Беломорская, д. 14, корп. 2
info@regtorg.com, тел. +7 (495) 215-15-74

Конкурсный кредитор (заявитель жалоб): ЗАО «Фарот»
ИНН 5024059429, ОГРН 1035004465583
Адрес места нахождения: 117461, г. Москва, ул. Каховка, д. 20А
Адрес для корреспонденции: 123317, г. Москва, ул. Антонова-Овсеенко, д. 15, стр. 1
au.farot@mail.ru, тел. +7(926)581-09-91

**ЖАЛОБА
на действия (бездействие) организатора торгов**

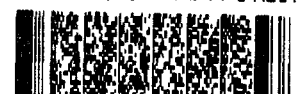
Решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-50843/13 от 10.04.2014 г. в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Одинцовский машиностроительный завод» (ОГРН 1025004061257, ИНН 5032081481, адрес: 143005, Московская обл., г. Одинцово, шоссе Можайское, д. 8) (далее также – «Должник») открыто конкурсное производство Конкурсным управляющим утвержден Перетятыко Максим Валерьевич (далее также - «Конкурсный управляющий»).

Определением Арбитражного суда Московской области от 04.09.2014 г. по делу № А41-50843/13 в реестр требований кредиторов ООО «Одинцовский машиностроительный завод» включены требования ЗАО «Фарот» в размере 392 141 175,94 руб.

Таким образом, ЗАО «Фарот» является конкурсным кредитором ООО «Одинцовский машиностроительный завод» с суммой требований 392 141 175,94 руб., что составляет 56,67 % от суммы требований кредиторов и уполномоченного органа по основному долгу, включенных в реестр требований кредиторов.

23.03.2017 г. Конкурсным управляющим Должника, Перетятыко М.В. в ЕФРСБ размещено сообщение № 1683739 (а в газете Коммерсант объявление № 77032171633 от 25.03.2017 г.) о проведении торгов идентификационный номер 1382-ОТПП в форме публичного предложения по продаже имущества Должника. Согласно указанным сообщениям организатором торгов выступает ООО «Эксперт Аудит Антикризис» (ИНН/ КПП 7704751302/ 770401001. Юридический адрес: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 17, электронный адрес: m9268009333@gmail.com, тел. 8(926) 800-93-33). Заявки с приложенными документами на участие в торгах и предложения о цене приобретения имущества размещаются

Московское УФАС
Рег.номер 16343
Зарегистрирован: 11.04.2017



на ЭТП - www.regorg.com (оператор ООО «Сирин»). Дата начала проведения торгов – 27.03.2017г.

Анализ имеющейся информации о торгах показал, что при организации торгов по продаже имущества ООО «Одинцовский машиностроительный завод» организатором торгов – ООО «Эксперт Аудит Антикризис» допущены существенные нарушения правил организации и проведения торгов. Проведение указанных торгов незаконно, нарушает права конкурсных кредиторов и участников торгов.

1. В соответствии с абзацем 17 п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (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 проект договора купли-продажи и договор о задатке размещены только на электронной площадке и не включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. Конкурсным управляющим в своем сообщении в ЕФРСБ № 1683739 указанные документы также не размещены.

Согласно п. 8, 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Между тем организатор торгов не выполнил указанного предписания закона.

2. В соответствии с абзацем 2 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

В нарушение указанной нормы в сообщениях о торгах, опубликованных в газете «Коммерсантъ», на ЕФРСБ, содержится неполная информация о продаваемом имуществе.

Согласно сведениям, полученным из Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, на территории Одинцовского машиностроительного завода по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, располагается защитное сооружение гражданской обороны (убежище). Балансодержателем данного сооружения является ОАО «Стройиндустрия». В течение всего срока конкурсного производства Конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства статус и состояние данного сооружения не проверялись, информация о наличии подобного объекта на территории не публиковалась также ни в одном из предыдущих сообщений о продаже имущества должника.

Между тем, согласно ст. 499 ГК РФ торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Согласно п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе

об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Таким образом, в случае передачи прав аренды на земельный участок, на котором расположено бомбоубежище, по результатам торгов, данные торги могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица по причине размещения неполной информации о предмете торгов. Отсутствие исчерпывающей информации о предмете торгов в сообщении о продаже, таким образом, нарушает права кредиторов и участников торгов и вводит в заблуждение потенциальных покупателей.

Согласно ст. 14.2 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении качества и потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, назначения такого товара, способов и условий его изготовления или применения, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей.

В связи с изложенным, действия ООО «Одинцовский машиностроительный завод» в лице Конкурсного управляющего, а также организатора торгов нарушают нормы предусмотренных ФЗ «О защите конкуренции».

3. Часть имущества, реализуемого с указанных торгов (а именно права аренды на три из двенадцати земельных участка), не может быть продана без письменного согласия Арендодателя (Администрации городского поселения Одинцово).

Так, Должник является арендатором земельных участков, находящихся в государственной собственности с кадастровыми номерами: 50:20:0030109:31, 50:20:0030109:29, 50:20:0030109:30. На аренду данных земельных участков у Должника с Комитетом по управлению муниципальным имуществом Одинцовского района были заключены Договоры аренды соответственно №№ 1387, 1388 и 1389 от 16.02.2004 г. Срок аренды установлен с 20.02.2004 по 20.02.2007.

В соответствии с п.5 ст. 22 ЗК РФ Арендатор земельного участка... вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное... При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

В соответствии с п.9 ст.22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право...в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу...без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Указанные Договоры аренды в связи с истечением срока их действия приобрели статус договоров аренды, заключенных на неопределенный срок в соответствии с ч.2 ст.621, 610 ГК РФ. В тексте данных договоров предусмотрена обязанность Арендатора получить согласие Арендодателя на передачу прав и обязанностей по договору третьему лицу (пункт 5.2.2.).

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, выраженной в Определении от 26.02.2016 N 306-КГ15-15500 по делу N А72-13047/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам), *Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ не содержит положений,*

освобождающих от необходимости соблюдать требования Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ. Следовательно, объем полномочий конкурсного управляющего по распоряжению правом аренды должника должен определяться условиями договора аренды. Признание организации-арендатора несостоятельной (банкротом) и включение права аренды земельного участка в конкурсную массу сами по себе не являются основанием для изменения условий договора, заключенного до возникновения указанных обстоятельств.

Имущественные права аренды, которыми должник не вправе распорядиться без согласия собственника земельного участка, не могут быть переданы без его воли другому лицу лишь на том основании, что арендатор признан несостоятельным должником. Эти права могут быть переданы конкурсным управляющим в соответствии с положениями п. п. 5 и 9 ст. 22 ЗК РФ только по договору аренды, заключенному на срок более пяти лет, или по договору, который не содержит ограничений для передачи права аренды.

При продаже с торгов прав аренды по Договорам аренды №№1387, 1388, 1389 от 16.02.2004 года (по которым переданы в аренду земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0030109:31, 50:20:0030109:29, 50:20:0030109:30 соответственно) необходимо получить письменное согласие Арендодателя, поскольку данные договоры заключены на срок менее пяти лет и в них прямо закреплена необходимость получать такое согласие. Либо следует продлить действие данных договоров на срок более пяти лет, или заключить новые договоры на срок более пяти лет. До настоящего времени ни одно из перечисленных выше действий конкурсным управляющим не осуществлено.

При отсутствии согласия Арендодателя на отчуждение прав аренды по данным договорам, выставление на торги имущества, без указания на этот факт, вводит в заблуждение потенциальных покупателей. Сделки по продаже с торгов арендных прав могут быть признаны недействительными по иску, в том числе, уполномоченного муниципального органа или Прокуратуры.

Согласно ст. 14.2 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже.

Таким образом, ООО «Одинцовский машиностроительный завод» в лице Конкурсного управляющего, а также организатора торгов допустил нарушение норм предусмотренных ФЗ «О защите конкуренции».

4. Конкурсным кредитором – АО «СУ-155» в Арбитражный суд Московской области направлена жалоба на действия (бездействие) конкурсного управляющего с требованием об отстранении от исполнения обязанностей. Рассмотрение жалобы назначено на 19.04.2017г.

Основанием для подачи жалобы послужили, в том числе, нарушения при формировании имущества, подлежащего реализации, и организации торгов по продаже имущества Должника, допущенные конкурсным управляющим.

В связи с существенными нарушениями, связанными с определением состава имущества, подлежащего продаже, торги были отменены, возникла необходимость внесения изменений в положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества.

Собранием кредиторов, созванным на 05.10.2016 г. с повесткой дня, включающей вопрос: «Изменение положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника», было принято решение об отложении собрания.

На собрании кредиторов, состоявшемся 11.11.2016г., принято решение не утверждать изменения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

На собрании кредиторов, состоявшемся 16.01.2017г., принято правомочное решение «Не возобновлять торги по продаже имущества ООО «ОМЗ»» (сообщение в ЕФРСБ № 1547896 от 18.01.2017 г.). Указанное решение собрания кредиторов не было признано судом недействительным. Решения о возобновлении торгов после 16.01.2017 г. собранием кредиторов не принималось.

Таким образом, действия конкурсного управляющего как руководителя хозяйствующего субъекта и организатора торгов по проведению указанных торгов не соответствуют закону, нарушают права конкурсных кредиторов и участников торгов, противоречат их воле.

Перечисленными действиями (бездействием) организатора торгов, хозяйствующего субъекта (ООО «Одинцовский машиностроительный завод») в лице конкурсного управляющего, противоречащими требованиям п.п. 10, 12, 15, 18 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», п.п. 7.1. и 7.2. «Порядка проведения торгов в электронной форме...», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 495 от 23.07.2015г., были нарушены права и законные интересы потенциальных покупателей на участие в торгах по продаже имущества Должника и получение полной и достоверной информации о предмете торгов, их условиях, о ходе и результатах торгов. Кроме того, данные действия (бездействие) нарушают права и законные интересы заявителя и остальных кредиторов как в получении информации, так и в реализации имущества должника по наиболее выгодной цене и увеличению конкурсной массы.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года N 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 того же закона действия (бездействие) организатора торгов 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.

В соответствии с п. 1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган выдает в случаях, указанных в настоящем Федеральном законе, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 N 30 (ред. от 14.10.2010) «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» пунктом 2 статьи 11 ГК РФ и главой 9 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность защиты гражданских прав в административном порядке в случаях, установленных законом. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и выдает предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

Антимонопольный орган в соответствии с полномочиями, перечисленными в пункте 2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, вправе включить в предписание указание на совершение конкретных действий, выполнение которых лицом, нарушившим антимонопольное законодательство, позволит восстановить права других лиц, нарушенные вследствие

злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции, в необходимом для этого объеме.

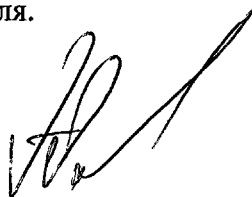
На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 14.2, 18.1, 23 ФЗ «О защите конкуренции», просим:

1. Признать незаконными указанные действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Эксперт Аудит Антикризис» по организации и проведении торгов по продаже имущества ООО «Одинцовский машиностроительный завод», выразившиеся в неопубликовании полной и достоверной информации о предмете торгов; в невключении проекта договора купли-продажи и договора о задатке в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве; в организации торгов по продаже имущества, продажа которого незаконна и влечет нарушение прав третьих лиц.
2. Выдать организатору торгов – ООО «Эксперт Аудит Антикризис» предписание об отмене (аннулировании) торгов идентификационный номер 1382-ОТПП, проводимых в форме публичного предложения по продаже имущества ООО «Одинцовский машиностроительный завод» на электронной площадке «Региональная Торговая площадка», размещенной в сети Интернет по адресу: www.regorg.com.
3. Выдать ООО «Одинцовский машиностроительный завод» в лице конкурсного управляющего Перетятко М.В. предписания о прекращении указанных нарушений антимонопольного законодательства, а также о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства, а именно о прекращении проведения торгов по продаже имущества ООО «Одинцовский машиностроительный завод».
4. До рассмотрения жалобы по существу приостановить торги по продаже имущества ООО «Одинцовский машиностроительный завод», идентификационный номер торгов - 1382-ОТПП проводимые на электронной площадке «Региональная Торговая площадка», размещенной в сети Интернет по адресу: www.regorg.com.

Приложения:

1. Сообщение в ЕФРСБ № 1547896 от 18.01.2017 г.;
2. Сообщение в ЕФРСБ № 1683739 от 23.03.2017 г.;
3. Объявление в газете Коммерсант № 77032171633 от 25.03.2017 г.;
4. Копия договоров аренды соответственно №№ 1387, 1388 и 1389 от 16.02.2004 г.;
5. Копия Письма ТУ РОСИМУЩЕСТВА в Московской области;
6. Копия Определения Арбитражного суда Московской области от 04.09.2014 г. по делу № А41-50843/13
7. Копия Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-50843/13 от 10.04.2014 г.
8. Доверенность на представителя.

Представитель ЗАО «Фарот»
по доверенности



Маринич А.Н.