

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по  
городу Москве**  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1

**Заявитель жалобы: Временный управляющий  
АО «СУ-155»,**  
(ОГРН 1027739218154 ИНН 7736003162)  
119034, г. Москва, а/я 103  
Тел. +89119280592  
e-mail: [rtk3033@gmail.com](mailto:rtk3033@gmail.com)

**Организатор торгов: ООО «Велес»**  
ИНН 7709479548 ОГРН 5157746154132,  
адрес: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 6, стр. 1, оф. 313  
e-mail: [velescom16@gmail.com](mailto:velescom16@gmail.com)

**Должник: АО «СУ-155»**  
ОГРН 1027739218154 ИНН 7736003162  
Адрес: 119261, г. Москва, ул. Ленинский пр-кт, д. 81  
e-mail:

**ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЕ) ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ  
при организации и проведении торгов имуществом Должника акционерного общества  
«Строительное управление № 155» и признание результатов торгов недействительными.**

Определением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-1022/2016 от 18.03.2016 года в отношении акционерного общества «Строительное управление № 155» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утверждён Белокопыт А.В.

17 июня 2017 года организатором торгов ООО «Велес» было опубликовано сообщение о проведении торгов по реализации имущества АО «СУ-155» (ИНН 7736003162) в рамках исполнительного производства № 240691/15/99001/СД возбужденного УИОВИП ФССП России, предметом торгов является: нежилое помещение, общ. площадью 213 кв.м., по адресу: г. Москва, Перервинский бульвар, д. 19, кв. 1, кадастровый номер 77:04:0004027:12258.

Начальная цена лота составляла 12 461 980 (двенадцать миллионов четыреста шестьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят) рублей.

**Считаем действия Организатора торгов необоснованными по следующим основаниям.**

В соответствии с главой 6 методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованное во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущества.

**Более чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов и не менее чем за 20 дней до окончания приема заявок для участия в торгах должно быть осуществлено размещение информационного извещения об имуществе, реализуемом на торгах, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), собственном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также - публикация в печатных СМИ, распространяемых на территории субъекта Российской Федерации, в котором находится реализуемое имущество и будут проводиться торги. Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.**

Московское УФАС  
Рег. номер 4056017  
зарегистрирован 23.08.2017



При этом срок в 30 (тридцать) дней исчисляется со дня, следующего за днем публикации.

Согласно карточке лота (<https://torgi.gov.ru> – приложение № 1) сообщение о проведении торгов организатором опубликовано 17.07.2017 года, дата окончания подачи заявок 10.08.2017 и дата окончания торгов 21.08.2017 года.

Таким образом срок для предъявления заявок составляет 18 (восемнадцать) дней, а общий срок торгов составляет 25 (двадцать пять) дней. Что является нарушением главы 6 методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованное во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущества.

Одновременно с этим в соответствии со ст. 24 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве» Лица, участвующие в исполнительном производстве, извещаются о времени и месте совершения исполнительных действий или применения мер принудительного исполнения либо вызываются к судебному приставу-исполнителю повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой, телеграммой, с использованием электронной, иных видов связи и доставки или лицом, которому с его согласия судебный пристав-исполнитель поручает их доставить.

Извещения, адресованные взыскателю и должнику, направляются по адресам, указанным в исполнительном документе. Извещение, адресованное лицу, участвующему в исполнительном производстве, направляется по месту жительства или месту нахождения такого лица. Извещение может быть направлено по месту работы гражданина, участвующего в исполнительном производстве

Временный управляющий акционерного общества «Строительное управление № 155» Белокопыт Александр Валерьевич действующий на основании ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» во исполнение возложенных на него полномочий, должен действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Согласно указанной норме, временный управляющий АО «СУ-155» является участником исполнительного производства, так как решения принятые в отношении общества могут и затрагивают права кредиторов в деле о банкротстве АО «СУ-155»

В соответствии с п.п. 3, 4 пункта 4 и пункта 6 ст. 85 ФЗ № 229 «об исполнительном производстве» Если судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права, то судебный пристав-исполнитель:

выносит постановление об оценке вещи или имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика. Стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя при вынесении указанного постановления, но может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке;

направляет сторонам копию заключения оценщика по результатам отчета об оценке не позднее трех дней со дня его получения.

**Копии постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества или имущественных прав направляются сторонам исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения.**

В нарушение указанной нормы судебный пристав-исполнитель не направил указанное постановление и копию отчёта об оценке временному управляющему, что в свою очередь привело к невозможности защиты прав и интересов Должника выражающейся в невозможности направления заявления об оспаривании постановления о принятии оценки

В соответствии с п. 6 и п. 15 ст. 87 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию.

**Копии постановлений, указанных в настоящей статье, не позднее дня, следующего за днем их вынесения, направляются сторонам исполнительного производства**

В нарушение указанной нормы, судебный пристав-исполнитель не направил постановление о передаче имущества на реализацию временному управляющему, что в свою очередь привело к невозможности защиты прав и интересов Должника выражающейся в невозможности направления заявления об оспаривании действий ФССП по передаче имущества Должника на реализацию.

В соответствии со ст. 50 Постановления пленума Верховного суда Российской Федерации № 50 от 17.11.2015 при оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об оценке, передаче на реализацию имущества должника или при оспаривании стоимости объекта оценки, указанной оценщиком в отчете, суд вправе приостановить исполнительное производство либо принять меру предварительной защиты, **обеспечительную меру в виде установления запрета на совершение действий, направленных на реализацию соответствующего имущества** (пункт 2 части 1, пункт 4 части 2 статьи 39 Закона об исполнительном производстве, часть 2 статьи 85 КАС, пункт 2 части 1 статьи 91 АПК РФ).

В нарушение вышеперечисленных норм, судебный пристав-исполнитель не направил постановления об оценке имущества, для проверки действительной стоимости имущества с предоставленной оценщиком. Тем самым лишив возможности оспаривания оценки и как следствие занижение цены реализации имущества Должника, что в свою очередь приведет к снижению поступлений денежных средств в конкурсную массу, что сделает невозможным удовлетворение требований кредиторов в рамках дела о банкротстве АО «СУ-155».

Учитывая то, что **начальная цена** последнего лота составляла 12 461 980 рублей, размер задатка превышает 20 % барьер, что очевидно противоречит смыслу внесения задатка.

Как было установлено в Определении Верховного суда РФ от 01.07.2016 г. № 305-ЭС16-3457: Помимо того, что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 ГК РФ), его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

Существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной и не превышал 20% порог.

Расчет задатка в 50% исходя из начальной продажной цены аукциона фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену имущества

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 установленных 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.

Антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов (ст. п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции")

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРОСИМ:**

1. Признать незаконными действия (бездействие) Организатора торгов ООО «Велес» при организации и проведении торгов имуществом Должника АО «СУ-155» (ИНН 7736003162);
2. Признать торги проводившихся в период с 17.07.2017 по 10.08.2017 на сайте <https://torgi.gov.ru> и протокол №5897-АЗ/1 от «21» августа 2017 года на основании таких, нелегитимных торгов недействительным.

**Приложения:**

1. Протокол № 5897-АЗ/1 от «21» августа 2017 года;
2. Карточка торгов размещенная на сайте <https://torgi.gov.ru>;
3. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-1022/2016 года от 18 марта 2016 года.
4. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении АО «СУ-155»
5. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Велес»

**Временный управляющий  
АО «СУ-155»**



**А.В. Белокопыт**