

В Управление Федеральной Антимонопольной службы по г. Москве

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

Заявитель (конкурсный кредитор):

ООО «Техно-Медицинская Компания»
123557, г. Москва, ул. Грузинская М, д.38, ком.314, э.2,
тел. 8-968-058-27-69, адрес электронной почты:
atungusov@yandex.ru

Заинтересованные лица:

Должник – собственник имущества:

ЗАО «ФИРМА
МОСЭЛЕКТРОПОДШИПНИКОПТТОРГ»
127006, г. Москва, Садовая-Каретная ул.,
д.8, стр.6

Конкурсный управляющий должника:

Матюшин Андрей Сергеевич
650000, г. Кемерово, а/я 888, тел. 8-923-61-051-10,
адрес электронной почты: karboff@inbox.ru>

Организатор торгов:

ООО «Офис на Профсоюзной»
117997, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 32,
тел. 8-916-650-51-35, адрес электронной почты:
inna-matveeva-00@mail.ru

Залоговый кредитор:

ПАО «Евразийский банк»
123317, г. Москва, Пресненская наб., д.8, стр.1,
тел/факс 7 (495) 287-99-66, адрес электронной
почты представителя: a9032425194@gmail.com>

Московское УФАС
Рег. номер 17580/16
зарегистрирован 06.04.2018



Жалоба

на действия организатора торгов по продаже имущества

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 27.02.2017 г. по делу №А40-122244/2016 закрытое акционерное общество «ФИРМА МОСЭЛЕКТРОПОДШИПНИКОПТТОРГ» признано банкротом, в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Матюшин А.С.

Требование заявителя, Общества с ограниченной ответственностью «Технико-медицинская компания» включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника определением Арбитражного суда г. Москвы от 07.09.2016 г. №А40-122244/2016, которым в отношении общества введена процедура наблюдения.

Требование конкурсного кредитора ПАО «Евразийский банк» в размере 95 935 379,20 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов должника включено как обеспеченное залогом имущества должника на основании определения Арбитражного суда г. Москвы от 26.06.2017 г. Данное требование обеспечено следующим имуществом должника:

- 1) нежилое помещение, общей площадью 740,8 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0001096:2389, по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д. 8, стр. 6 (мансардный

этаж-комнаты с 1 по 7, подвал-комнаты с 1 по 5, этаж 1-комнаты с 1 по 12, этаж 2-комнаты с 1 по 14);

- 2) право аренды земельного участка площадью 331 кв. м., кадастровый номер: 77:01:0001096:36, по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, вл. 8, стр. 6.

28.02.2018 г. на сайте ЕФРСБ за № 2494535 опубликовано объявление конкурсного управляющего о проведении 12.04.2018 г. повторных торгов в форме открытого аукциона по продаже вышеуказанного имущества должника.

Организатором торгов по продаже имущества в соответствии с указанным сообщением является ООО «Офис на Профсоюзной». Электронная площадка по проведению торгов ООО «Центр реализации» (сайт: <http://www.bankrupt.centerr.ru/>).

Заявитель жалобы считает, что проведение торгов на условиях, изложенных в данном объявлении противоречит закону, утвержденному Положению о торгах и нарушает права и законные интересы конкурсных кредиторов и третьих лиц (участников торгов) в связи с нижеследующим.

1. Имущество находится в споре, информация о котором не опубликована организатором торгов. При этом с высокой вероятностью имущество будет признано самовольной постройкой.

В сообщении о проведении торгов, а также в положении о порядке продажи имущества, утвержденным залоговым кредитором Должника, в качестве единственного обременения имущества указано наличия залога, который в соответствии с положениями ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» прекратиться после продажи имущества.

В проекте договора купли-продажи имущества, приведенном в объявлении о проведении торгов, указано, что обременения в отношении имущества отсутствуют. Информация о спорах в отношении имущества отсутствует.

Из системного толкования ст. 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в совокупности с положениями части 2. ст. 448 ГК РФ, ст. 460 ГК РФ, Организатор торгов по продаже имущества обязан в извещении о продаже такого имущества указать всю полноту сведений о предлагаемом имуществе, включая сведения о его обременениях и притязаниях третьих лиц.

При этом ст. 460 ГК РФ установлены правовые последствия несоблюдения продавцом (в данном случае Должником) обязанности передать имущество свободным от любых притязаний, в частности право покупателю уменьшить покупную цену либо вернуть имущество.

Вместе с тем на рассмотрении Арбитражного суда г. Москвы находится дело №А40-128328/2017 по иску Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы к ЗАО «ФИРМА МОСЭЛЕКТРОПОДШИПНИКОПТТОРГ» о признании объекта (мансарды), расположенного по адресу г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д.8, стр.6 самовольной постройкой; обязанности ЗАО «ФИРМА МОСЭЛЕКТРОПОДШИПНИКОПТТОРГ» в двухнедельный срок с момента вступления решения в законную силу привести здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Каретная, д.8, стр.6 в первоначальное состояние путем сноса (демонтажа) самовольной постройки (мансарды), расположенное по адресу: г. Москва, д.8, стр.6, предоставив в случае неисполнения Ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч.3 ст.174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице

Префектуры ЦАО города Москвы с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги ЦАО осуществить мероприятия по демонтажу объекта.

Как следует из содержания искового заявления, истец просит признать самовольной постройкой часть объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности должнику и находящегося в залоге у конкурсного кредитора.

Как следует из разъяснения, содержащегося в п.23 Постановления Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. №22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку. Также, в силу приведенного выше разъяснения, если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения также прекращаются.

Таким образом, в случае удовлетворения иска ДГИ Москвы в рамках дела №А40-128328/2017 право собственности должника на спорных объект недвижимого имущества, а также право залога ПАО «Евразийский банк» будут прекращены.

При таких обстоятельствах, реализация указанного имущества на торгах до рассмотрения вышеуказанного спора, сопряженная с переходом права собственности к победителю торгов и удовлетворением требования залогового кредитора повлечет ряд неблагоприятных последствий, а именно:

- (1) торги по продаже заложенного имущества должника могут быть признаны недействительными в связи с отсутствием у продавца права собственности на предмет торгов, поскольку в силу ч.2 ст.222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Реституционные правоотношения (возврат покупной цены и истребование у покупателя переданного имущества) нарушают интересы конкурсных кредиторов и третьих лиц-участников торгов, поскольку задачами конкурсного производства является законная реализация имущества должника и удовлетворение требований кредиторов, а при таких обстоятельствах процедура затянется до устранения неопределенности в составе конкурсной массы, что также увеличит расходы.
- (2) залоговый кредитор утратит не только залоговый статус, но и статус кредитора вообще, поскольку залог обеспечивает его требование не к должнику, а к третьему лицу, ЗАО «СМУ-40», в связи с чем, денежные средства, полученные им от реализации заложенного имущества в порядке удовлетворения требования залогового кредитора (ст.138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), окажутся неосновательным обогащением, и у конкурсного управляющего возникнет необходимость взыскивать его в судебном порядке, но нарушит интересы других конкурсных кредиторов в связи с затягиванием процедуры банкротства;
- (3) Признание имущества самовольной постройкой неминуемо скажется на цене продаваемого имущества.

Таким образом, отсутствие информации о судебном споре в отношении предлагаемого к продаже имущества является существенным нарушением положений ст. 448 ГК РФ, 460 ГК РФ, что в свою очередь повлечет признание торгов недействительными на основании ст. 449 ГК РФ, отразиться неблагоприятным образом на сроках проведения процедуры конкурсного производства, а также приведет к нарушению прав кредиторов и третьих лиц – покупателей имущества.

Учитывая изложенное выше, и руководствуясь ст. 448, 449 ГК РФ, ст.18.1, ФЗ N 135-ФЗ "О защите конкуренции", прошу:

1. Выдать предписание организатору торгов об отмене торгов по продаже имущества ООО «ИжевскИнвест» в соответствии с объявлением о проведении торгов на сайте ЕФРСБ № 494535 от 28.02.2018 г.
2. Приостановить в соответствии с ФЗ № 135 «О Защите конкуренции» проведение торгов (направив соответствующее уведомление) до рассмотрения настоящей жалобы.

Приложение:

1. Копия доверенности представителя
2. Копия определения о введении наблюдения от 07.09.2016 г. №А40-122244/2016
3. Копия определения о включении в реестр залогового кредитора от 26.06.2017 г. по делу № А40-122244/2016.
4. Копия определения о назначении дела к судебному разбирательству от 12.02.2018 г. по делу №А40-128328/2017
5. Копия искового заявления по делу №А40-128328/2017.
6. Копия сообщения № 2494535 от 28.02.2018 г. о проведении повторных торгов с сайта ЕФРСБ.

Представитель
ООО «Техно-Медицинская компания»



Тунгусов А.Н.