



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-100 факс: (3952) 450-105

E-mail: 38_uwr@rosreestr.ru

15 ИЮН 2018

№ 09-09-17792

на № _____ от _____

О перенаправлении заявления

Руководителю Управления
Федеральной антимонопольной
✓ службы по г. Москве

А.Э. Ханяну

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

Московское УФАС
Рег. номер 31341/18
зарегистрирован 21.06.2018



Уважаемый Армен Эдуардович!

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее – Управление) 08.06.2018г. (вх.№09-19099) поступила жалоба ООО «ИркутТрансМаш».

Из указанной жалобы следует, что организатором торгов ООО «Специализированный организатор торгов» и конкурсным управляющим ООО «Международная компания «РусКо» (далее – должник) Катковым С.М. проводятся торги по продаже имущества должника с серьезными нарушениями законодательства.

В соответствии с п.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») антимонопольный орган рассматривает жалобы в том числе 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.

Согласно письму Федеральной антимонопольной службы от 30.06.2016г. №РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в

<https://rosreestr.ru>, <http://rosreestr38.ru>,

видеохостинг YouTube – канал «Росреестр Иркутск»

телефоны горячей линии: 89294310905 (регистрация); 89294310978 (кадастровый учет)

соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), относится к компетенции антимонопольного органа.

В случае если организатором торгов при проведении конкурсного производства выступает специализированная организация, привлеченная на договорной основе конкурсным управляющим (внешним управляющим), при выявлении антимонопольным органом нарушений законодательства Российской Федерации при организации и проведении таких торгов, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» обязательное для исполнения предписание выдается специализированной организации как организатору данных торгов.

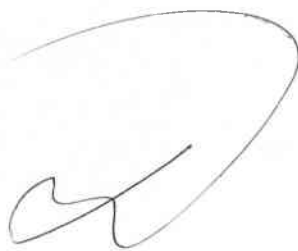
Таким образом, антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) организатора торгов в рамках конкурсного производства в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

По общему правилу статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

Поскольку организатор торгов ООО «Специализированный организатор торгов» расположен по адресу: г.Москва, ул. Садовая-Кудринская, 32А, 9, 1, направляем в Ваш адрес копию жалобы ООО «ИркутТрансМаш» с приложениями для рассмотрения в пределах компетенции, о результатах рассмотрения просим уведомить заявителя и Управление.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

И.о. руководителя Управления



О.В. Арсентьева

Бочарова Наталья Михайловна
(3952) 450-231

В Управление Росреестра по Иркутской области

Адрес: 664056, г. Иркутск, ул. Академическая, 70

Заявитель: общество с ограниченной ответственностью «ИркутТрансМаш»

ИНН 3810051055, ОГРН 1083810000780

Адрес: 664032, Иркутская область, город Иркутск, улица Розы Люксембург, д. 184

В отношении арбитражного управляющего Каткова Сергея Михайловича

Известный почтовый адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32а, стр. 9

Заявление о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении арбитражного управляющего Каткова Сергея Михайловича

Решением Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-19029/2015 от 18.01.2017 ООО «Руско» 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 (далее – Катков С.М.).

Согласно пункту 1.1 статьи 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) одним из поводов к возбуждению дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.13 КоАП РФ, является заявление лиц, участвующих в деле о банкротстве.

ООО «ИркутТрансМаш» (конкурсный кредитор ООО «Руско», требования включены в реестр кредиторов должника определением Арбитражного суда Иркутской области от 02.11.2016 г.) полагает, что в действиях конкурсного управляющего ООО «Руско» Каткова С.М. имеются признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 3 (либо часть 3.1) статьи 14.13 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Далее приводим нарушения, допущенные Катковым С.М.

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

09 - 19099
10 10 10

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.

Приложения в копиях:

1. Сообщение в Едином реестре сведений о банкротстве: № 2685404 от 10.05.2018;
2. Сообщение в газете «Коммерсантъ» от 12.05.2018 № 77032607125.
3. Договоры аренды № 3 и № 4 от 30.10.2014 с обществом с ограниченной ответственностью Топливная компания «Альянс»;
4. Выписка из ЕГРП от 17.01.2017;
5. Доверенность представителя.

Представитель по доверенности ООО «ИТМ»



Севостьянова Н.П.

