

**Акционерное общество
«Объединенная Строительная Компания»**

ОГРН 1027739539190, ИНН 7734117340
121357, г. Москва, ул. Верейская, д. 29, стр. 154, оф. 7

КОНКУРСНОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Дело о несостоятельности (банкротстве) № А40-245757/2015
в Арбитражном суде города Москвы

Конкурсный управляющий:

Адрес для направления корреспонденции:

e-mail:

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Московской области**
123154, г. Москва, Карамышевская
набережная, д. 44

**От Акционерного общества ОСК
«Объединенная строительная
компания»**
121357, г. Москва, ул. Верейская, д. 29,
стр. 154, оф. 7
в лице конкурсного управляющего

Адрес для корреспонденции:

E-mail:

Тел.:

Номер факса: отсутств.

**Организатор торгов: Конкурсный управляющий Общества
с ограниченной ответственностью
«Объединенная строительная компания»**

Место нахождения:

почт. адрес:

E-mail:

Тел.:

ЖАЛОБА

**в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции
на действия организатора торгов – конкурсного управляющего
ООО «Объединенная строительная компания»**

28.09.2015 Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-54933/2015 в отношении ООО «Объединенная строительная компания» (142100, Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, 9А; ОГРН 1035011461100, ИНН 5051007194) была введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден

16.03.2016 решением Арбитражного суда Московской области ООО «Объединенная строительная компания» (далее – ООО «ОСК») призвано несостоятельным (банкротом), в

Московское областное УФАС
Рег. номер 2385616
зарегистрирован 28.08.2015



отношении всего открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден [имя], член НП СРО «МЦПУ»,
26.04.2017 Определением Арбитражного суда Московской области конкурсным управляющим ООО «ОСК» утвержден

АО «Объединенная строительная компания» (далее – АО «ОСК») является конкурсным кредитором ООО «ОСК», что подтверждается Определением Арбитражного суда Московской области от 28.09.2015 и Определением Арбитражного суда Московской области от 14.07.2017 по делу № А41-54933/15.

В отношении АО «ОСК» открыта процедура конкурсного производства (Решение Арбитражного суда города Москвы от 26.11.2018 по делу № А40-245757/2015).
19.04.2019 конкурсным управляющим АО «ОСК» утверждена

11.07.2019 конкурсным управляющим АО «ОСК» [имя] от конкурсного управляющего ООО «ОСК» [имя] было получено Предложение об оставлении предмета залога.

В связи с получением указанного Предложения конкурсный управляющий АО «ОСК» [имя] становила следующие обстоятельства и факты:

1) Конкурсным управляющим ООО «ОСК» [имя] с 01.07.2019 проводятся торги по реализации имущества, являющегося предметом залога АО «ОСК», посредством публичного предложения.

2) Торги осуществляются на основании Положения о порядке и условиях продажи имущества ООО «ОСК», являющегося предметом залога АО «ОСК». Положение было утверждено 20.11.2018 бывшим руководителем АО «ОСК» [имя].

3) Торги осуществляются на электронной торговой площадке Центра реализации <http://www.bankrupt.centerr.ru/>.

4) Объявление о проведении торгов было опубликовано организатором торгов – конкурсным управляющим ООО «ОСК» [имя] **на сайте ЕФРСБ 28.06.2019, сообщение № 3904868**, ссылка:

<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=6EA2650C349B019B9D54C0652B13E667>.

Конкурсный управляющий АО «ОСК» [имя], до получения 11.07.2019 Предложения об оставлении залога не могла знать о наличии у ООО «ОСК» имущества, являющегося предметом залога АО «ОСК», а также о том, что указанное имущество реализуется путем проведения торгов. Указанные обстоятельства не могли стать известны конкурсному управляющему АО «ОСК» [имя] ранее, поскольку [имя] утверждена конкурсным управляющим АО «ОСК» 19.04.2019. Документация конкурсному управляющему [имя] от бывшего руководителя [имя] по настоящий день не передана (конкурсным управляющим АО «ОСК» получен исполнительный лист ФС № 032940361 от 15.05.2019 на принудительное исполнение судебного акта). Таким образом, конкурсный управляющий АО «ОСК» [имя] не имела возможности подать жалобу до получения Предложения и исследования всех обстоятельств проведения торгов.

Настоящая жалоба подана в пределах срока, указанного в п. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Конкурсный управляющий АО «ОСК» [имя] считает проведение торгов в форме открытого публичного предложения № 0050327 незаконным по следующим основаниям.

1. Организатором торгов нарушен п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве, в частности 28.06.2019 организатором торгов на сайте ЕФРСБ была осуществлена публикация о начале проведения торгов по продаже имущества, являющегося предметом залога АО «ОСК», посредством публичного предложения с 01.07.2019 (сообщение № 3904868), когда в соответствии с указанным положением Закона о банкротстве соответствующие торги не могли проводиться ранее 13.07.2019.

Согласно абзацу третьему п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве, если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

Положения указанной статьи подтверждаются сложившейся судебной практикой^{1,2}, согласно которой реализация предмета залога продолжается посредством публичного предложения при условии, что конкурсным управляющим в течение 30 дней после признания повторных торгов несостоявшимися не получено заявления залогового кредитора об оставлении предмета залога за собой.

Конкурсным управляющим АО «ОСК» после получения Предложения было установлено, что повторные торги в форме аукциона были признаны несостоявшимися 13.06.2019. Данное обстоятельство подтверждается информацией, размещенной на ЕФРСБ в сообщении № 3869211 от 17.06.2019.

Так, организатор торгов – конкурсный управляющий ООО «ОСК» – имел право осуществлять последующие мероприятия по продаже имущества, посредством публичного предложения не ранее 13.07.2019.

В нарушение указанного, организатор торгов осуществляет публикацию на сайте ЕФРСБ сообщения от 28.06.2019 о начале проведения торгов посредством публичного предложения с 10:00 с 01.07.2019, то есть через 17 календарных дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися. Действия организатора торгов по осуществлению указанной публикации 28.06.2019 привели к ситуации, при которой залоговому кредитору было предоставлено только 2 календарных дня для реализации права оставления предмета залога за собой (29 и 30 июня). Конкурсный управляющий АО «ОСК» в указанный срок, составляющий 2 календарных дня (приходящиеся на выходные дни), объективно не могла осуществить анализ информации о предмете залога, о необходимости его оставления за АО «ОСК», о правовых основаниях его оставления, о финансовой возможности его оставления (в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве с учетом того обстоятельства, что АО «ОСК» признан несостоятельным (банкротом).

Действия организатора торгов привели также к ситуации, при которой заинтересованными лицами возможна подача заявок на участие в торгах именно в тот период, когда кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника – АО «ОСК» – может воспользоваться своим законным правом оставления предмета залога за собой, что является грубым нарушением прав и законных интересов потенциальных участников торгов, а также залогового кредитора.

При этом абзац первый п. 4.2. ст. 138 устанавливающий, что «конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества», по своей сути не отменяет действие абзаца третьего п. 4.1. ст. 138, а является дополнительной гарантией

¹ пункт 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»;

² пункт 24 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2018), утвержденный Президиумом ВС РФ 14.11.2018.

залогового кредитора в отношении предмета залога после истечения тридцатидневного срока, установленного п. 4.1. ст. 138.

В соответствии с п. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия организатора торгов могут быть обжалованы 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, лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации проведения торгов.

Таким образом, организатор торгов нарушил порядок размещения информации о проведении торгов путём опубликования на сайте ЕФРСБ сообщения № 3904868 от 28.06.2019 с нарушением сроков, установленных абзацем третьим п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, что в свою очередь привело к нарушению законных прав и интересов не только залогового кредитора АО «ОСК», но и всех потенциальных участников торгов.

2. Организатором торгов к сообщению № 3904868 от 28.06.2019 прикреплен проект договора купли-продажи имущества по результатам торгов. Однако по результатам торгов № 0050327 с победителем подлежит заключению договор уступки права требования.

Согласно тексту публикации, продаже с торгов подлежит «Право требования по договору долевого участия № АП-18/АБ от 29.11.2013 г. (А-17-8/135,7 кв.м) в соответствии с уступкой от ООО «Титан» и Договором залога имущественных прав №69-Ю-3-1/201». В соответствии с гражданским законодательством к продаже прав требования применяются положения главы 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве», а между продавцом и покупателем возникают правоотношения цедента с цессионарием. Договор уступки права требования имеет иной предмет договора, нежели предмет купли-продажи, а также иные права и обязанности сторон.

Таким образом, к сообщению № 3904868, размещенному на ЕФРСБ 28.06.2019, должен был быть прикреплен проект договора уступки права требования по договору долевого участия в строительстве жилого дома по результатам торгов.

Соответственно, путём прикрепления к сообщению на ЕФРСБ проекта договора купли-продажи вместо проекта договора уступки права требования организатор торгов ввел в заблуждение заинтересованных лиц относительно предмета договора, а также относительно объема и содержания прав и обязанностей сторон договора.

3. Организатор торгов в сообщении № 3909975 от 28.06.2019 на ЕФРСБ не указал дату, время и место подведения итогов повторных торгов, признанных несостоявшимися.

В соответствии с пп. 8, 10 ст. 110 Закона о банкротстве, организатор торгов публикует и размещает сообщения о продаже предприятия, в которых в том числе должны быть указаны дата, время и место подведения результатов торгов.

Отсутствие в извещении о торгах указанных сведений является нарушением порядка организации и проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными.

Соответственно, путем предоставления неполных данных о подведении итогов торгов организатор торгов ввел в заблуждение потенциальных участников торгов относительно результата повторных торгов.

4. Организатором торгов в сообщении № 3904868 от 28.06.2019 на ЕФРСБ неправильно указано наименование имущества.

Конкурсный управляющий АО «ОСК», изучив Предложение, установил, что Определениями Арбитражного суда Московской области от 09.02.2016, 14.11.2016 по делу № А41-54933/2015 включены требования АО «ОСК» в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «ОСК» в размере 1 096 877 руб. 80 коп. в качестве требований, обеспеченных

залогом имущественных прав по договору залога имущественных прав №69-Ю-3-1/2014 от 09.12.2014.

В то же время, сообщение № 3904868 от 28.06.2019 содержит информацию о продаже имущества «Право требования по договору долевого участия № АП-18/АБ от 29.11.2013 г. (А-17-8/135,7 кв.м) в соответствии с уступкой от ООО "Титан" и Договором залога имущественных прав №69-Ю-3-1/201».

Реквизитами договора являются номер договора и дата договора. Номер договора в публикации на ЕФРСБ указан неправильно, дата договора в публикации на ЕФРСБ не указана.

Конкурсным управляющим АО «ОСК» также было установлено наличие аналогичной ошибки в Положении о порядке и условиях продажи имущества. Тем не менее, конкурсный управляющий АО «ОСК» считает, что указанное обстоятельство не освобождает организатора торгов от обязанности корректного указания в сообщении на ЕФРСБ информации об имуществе, подлежащем реализации.

Соответственно, путём неправильного указания в сообщении на ЕФРСБ наименования имущества организатор торгов ввел в заблуждение заинтересованных лиц относительно основания возникновения залога.

5. Организатор торгов не указал в объявлении о проведении торгов № 3904868 от 28.06.2019 на ЕФРСБ сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание.

В соответствии с п. 10 ст. 110, ст. 139 Закона о банкротстве, при продаже имущества должника в сообщении о проведении торгов, в числе прочего, должны содержаться сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления.

В нарушение п. 10 ст. 110, ст. 139 Закона о банкротстве конкурсным управляющим ООО «ОСК» в объявлении о проведении торгов № 3904868 от 28.06.2019 не опубликованы сведения о составе лота, характеристиках, а также отсутствует описание имущества.

Конкурсным управляющим ООО «ОСК» в объявлении о проведении торгов № 3904868 от 28.06.2019 указано лишь, что данный Лот № 1 представляет собой право требования по Договору долевого участия № АП -18/АБ от 29.11.2013 г. (А-17-8/135, 7 кв.м.) в соответствии с уступкой от ООО «Титан» и Договором залога имущественных прав № 69-Ю-3-1/201.

В объявлении о проведении торгов № 3904868 от 28.06.2019 организатор торгов в нарушение п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве не указал характеристики и состав имущества. Принимая во внимание, что на торги посредством публичного предложения были выставлены право требования по Договору долевого участия, которое находится в обременении (залоге) и уже уступалось по Договору уступки прав, организатору торгов конкурсного следовало опубликовать такие обязательные характеристики имущества/обременения, как:

- 1) ИНН, ОГРН, полное наименование залогодержателя (АО «ОСК»);
- 2) Условия/реквизиты Договора залога с АО «ОСК»;
- 3) Адрес места нахождения объекта недвижимости, подлежащего регистрации прав собственности по Договору долевого строительства № АП-18/АБ от 29.11.2013 г.;
- 4) Технические характеристики указанного в п. 2 объекта, а именно наименование объекта (жилое/не жилое, квартира/помещение), метраж, строительный номер по проекту;
- 5) Данные по уступке права требования от ООО «Титан».

Таким образом, реализация имущества на торгах в форме публичного предложения в условиях отсутствия в сообщениях в ЕФРСБ вышеуказанных сведений об имуществе, его составе, характеристиках, описания не обеспечивает надлежащую осведомленность о лоте потенциальных участников торгов.

6. Указанные организатором торгов состав, перечень и цена имущества в сообщении о проведении торгов № 3904868 от 28.06.2019 на ЕФРСБ не соответствует

фактическим обстоятельствам дела, сведениям, содержащимся в отчёте об оценке имущества Должника, чем нарушаются требования статей 110, 139 Закона о банкротстве, ст. 448 ГК РФ.

18.12.2018 организатором торгов было опубликовано на ЕФРСБ объявление о результатах проведения оценки имущественных прав и Отчет № 25/18 об оценке рыночной стоимости уступки прав требования по Договору № АП-18/АБ долевого участия в строительстве жилого дома от 29.11.2013.

В соответствии с информацией, указанной на странице 34 вышеуказанного Отчета об оценке, на дату оценки оцениваемая уступка прав требования не оспорена, не продана, не заложена, не арестована.

Однако, оцениваемая уступка прав требования находится в обременении (Договор залога № 69-Ю-3-1/2014). Данный факт организатору торгов был известен, так как сам организатор торгов при опубликовании сведений о результатах проведения оценки и о проведении торгов, указывал на факт наличия данного права требования в залоге у АО «ОСК».

Более того, необходимо особо отметить, что в соответствии с Отчетом № 25/18 об оценке рыночной стоимости уступки прав требования по Договору № АП-18/АБ долевого участия в строительстве жилого дома от 29.11.2013, к оценке была предъявлена уступка прав требования по Договору № АП-18/АБ долевого участия в строительстве жилого дома от 29.11.2013 г. (стр. 37 Отчета).

Договор № АП-18/АБ долевого строительства жилого дома от 29.11.2013 был заключен между ЗАО «ОСК» (застройщик) и ЗАО «СК «Постоянство» (участник строительства) в отношении трех квартир:

жилое помещение (квартира) А-17-3-2 (90,6 кв.м.);

жилое помещение (квартира) А-17-8-3 (135, 7 кв.м.);

жилое помещение (квартира) А-21-3-2 (90, 6 кв.м.).

Данный договор зарегистрирован в Россреестре 24.12.2013 г. за 77-77-02/139/2013-247.

Однако, в сообщении с ЕФРСБ № 3904868 указано, что реализации на торгах подлежит право требование по Договору долевого участия № АП-18/АБ от 29.11.2013 в соответствии с уступкой от ООО «ТИТАН», а по указанному строительному или инвентаризационному номеру в публикации можно только предположить, что реализуется право требования на 135, 7 кв.м., а не как указано в Отчете об оценке 316,9 кв.м.

Более того, в публикации на ЕФРСБ и в выводах об итоговой величине стоимости объекта оценки указано, что рыночная стоимость уступки прав требования по Договору № АП-18АБ долевого участия в строительстве жилого дома от 29.11.2013 г., принадлежащей ООО «ОСК», для продажи в процедуре конкурсного производства по состоянию на 01.11.2018 г. составляет 21 063 072 рублей.

Из совокупности вышеуказанной информации, а именно из Отчета № 25/18 об оценке рыночной стоимости уступки прав требования по Договору № АП-18/АБ долевого участия в строительстве жилого дома от 29.11.2013 и публикации с ЕФРСБ № 3904868 можно сделать вывод, что права требования по Договору участия в долевом строительстве в отношении ТРЕХ квартир составляет 21 063 072 рублей.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, в том числе, что Отчет № 25/18 об оценке рыночной стоимости уступки прав требования по Договору № АП-18/АБ долевого участия в строительстве жилого дома от 29.11.2013 г. был подготовлен без учета обременения данного объекта оценки, сообщение о проведении торгов № 3904868 содержит недостоверные, неполные сведения о составе имущества ООО «ОСК», то есть о предмете торгов, что противоречит положениям ст. 448 ГК РФ, ст. 110, 131, 139 Закона о банкротстве, а также нарушает права и законные интересы как непосредственно залогового кредитора АО «ОСК», так и всех остальных потенциальных участников торгов.

Указанные действия организатора торгов являются незаконными и направлены на причинение ущерба должнику ООО «ОСК», его кредиторам, в том числе залоговому кредитору АО «ОСК» и потенциальным участникам торгов. АО «ОСК» считает вышеуказанные действия организатора торгов умышленными и направленными на реализацию имущества ООО «ОСК» заранее определенному лицу.

Из смысла норм материального права, содержащихся в ст. 448 ГК РФ и в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», следует, что извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Осуществление реализации имущества должника при наличии существенных нарушений ставит под угрозу достижение цели реализации имущества – удовлетворение интересов кредиторов в наибольшем объеме.

Таким образом, действия организатора торгов конкурсного управляющего ООО «ОСК», осуществляемые в ходе реализации имущества должника, являются грубейшими нарушениями ГК РФ, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и привели к значительному ущемлению прав и законных интересов всех кредиторов должника. Данные действия создали условия для воспрепятствования участия в торгах неограниченного круга лиц, так как информация о проведении процедуры несвоевременно доводилась, а также доводилась некорректно и не в полном объеме.

Фактически действия организатора торгов создали барьеры для участия в торгах для потенциального круга участников.

Согласно ч. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действуя в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав. Также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Кроме того, ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию действия при проведении торгов.

В соответствии с п. 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», организатор торгов конкурсный управляющий ООО «Объединенная строительная компания» обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества.

Публичный порядок проведения торгов по реализации имущества, определенный ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», включает в себя регламентацию этапов проведения торгов, в рамках которых определены сроки совершения отдельных действий, направленных на достижения цели торгов – продажи имущества на конкурентной основе.

Таким образом, безосновательное сокрытие информации о процедуре и этапах проведения торгов нарушают порядок проведения торгов, лишая правового смысла само их проведение.

На основании изложенного руководствуясь статьями 110, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 18.1, 23 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

Признать действия организатора торгов незаконными и выдать конкурсному управляющему ООО «Объединенная строительная компания» _____, предписание об аннулировании указанных торгов.

Приложения:

- 1) Определение Арбитражного суда Московской области от 28.09.2015 по делу №А41-54933/2015;
- 2) Решение Арбитражного суда Московской области от 16.03.2016 по делу №А41-54933/2015;
- 3) Определение Арбитражного суда Московской области от 26.04.2017 по делу №А41-54933/2015;
- 4) Решение Арбитражного суда города Москвы от 26.11.2018 по делу № А40-245757/2015;
- 5) Определение Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2019 по делу № А40-245757/2015;
- 6) Копия Положения о порядке и условиях продажи имущества ООО «ОСК», являющегося предметом залога АО «ОСК»;
- 7) Копия сообщения на ЕФРСБ № 3904868 от 28.06.2019;
- 8) Копия сообщения на ЕФРСБ № 3909975 от 28.06.2019;
- 9) Копия Отчёта № 25/18 об оценке рыночной стоимости;
- 10) Копия Предложения об оставлении предмета залога;
- 11) Копия доверенности на представителя.

Представитель
конкурсного управляющего АО «ОСК»

_____ / _____