



Общество с ограниченной ответственностью
«ПКФ Сиблифт»
644027, г. Омск, ул. Индустриальная, д. 11
Тел./факс (3812)99-98-65/99-98-64
E-mail: lift@siblift.com
ИНН 5506233369 КПП 550601001

Исх. от 03.12.2021 № 1319

Руководителю ФАС России

**Адрес: Центральный аппарат ФАС
России: 125993, г. Москва, ул. Садовая-
Кудринская, д. 11, Д-242, ГСП-3 (для
корреспонденции);
101000, Москва, ул. Уланский пер., 16 к.1
E-mail: delo@fas.gov.ru**

Заявитель:

ООО «ПКФ СИБЛИФТ»

ОГРН 1145543045394, ИНН 5506233369
644027, г. Омск, ул. Индустриальная д. 1
Представитель.
Тел.:8-913-140-10-08, e-mail: yurist@siblift.com

Должник:

ООО «СЛЗ»

ИНН 5024090796
142214, Московская обл., г. Серпухов,
д. Ивановское, стр. 1

Конкурсный управляющий

115372, г. Москва, а/я 30

Организатор торгов:

ООО «Центр-Р.И.Д.»

ИНН 7713234163
127083 г. Москва, ул. Юннатов д. 18

Заинтересованное лицо:

ООО «КАМБЕР»

ИНН 7716743105
123100, город Москва, улица 2-ая Черногрязская,
дом 6, корпус 3, эт. 1, пом. V, ком. 7

**Жалоба на действия организатора торгов при проведении электронных торгов посредством
открытых торгов с открытой формой предложения 66764 в отношении лота № 2 на сайте
ООО «Центр-Р.И.Д.»**

Решением Арбитражного суда Московской области от 18.12.2017 ООО «Серпуховский
лифтостроительный завод» (далее - ООО «Серпуховский лифтостроительный завод», должник)
признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное

производство, конкурсным управляющим утвержден конкурсный управляющий).

(далее –

В настоящее время Заявитель узнал о реализации имущества Должника, являющегося предметом аренды в пользу Заявителя – в составе лота № 2, реализуемого на электронной площадке (<http://bankrupt.centerr.ru/public/public-offers/view/66790/>).

Так, часть указанного лота № 2 – в составе 105 позиций из 171 – является предметом аренды Заявителя по договору аренды движимого имущества № от 23 ноября 2018 г. и составляет неотделимую часть производственного комплекса.

Установлено, что оформлен ПРОТОКОЛ № 66764-2 О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПО ЛОТУ № 2 (Публичное предложение № 66764) от «18» ноября 2021 года, которым победителем торгов признано Общество с ограниченной ответственностью "КАМБЕР" (123100, город Москва, улица 2-ая Черногрязская, дом 6, корпус 3, эт. 1, пом. V, ком. 7) (ИНН/КПП - 7716743105/770301001) (ID электронной подписи - 02447D790010ADDCB54DED3189B0B74601).

➤ О нарушениях при проведении торгов

Согласно пункту 4 статьи 110 Закона о банкротстве при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве определено, что в сообщении о продаже должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Между Заявителем и Должником заключен и действует договор аренды движимого имущества от 23 ноября 2018 г. (далее – Договор), при этом срок действия договора аренды не истек в настоящее время.

Так, реализуемое имущество является частью предмета аренды по Договору и в совокупности представляет собой неделимый имущественный комплекс в виде производственной линии.

В соответствии со статьей 2 Закона о банкротстве внешний управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения внешнего управления и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий; конкурсный управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных Законом о банкротстве полномочий.

Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

Организатор торгов выполняет следующие функции: публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов; принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; заключает с заявителями договоры о задатке; определяет участников торгов; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Управляющий действует в интересах гражданского правового сообщества, объединяющего кредиторов, и должника. Поэтому в подготавливаемых процессуальных документах сообщение явно недостоверных сведений, умолчание о существенных обстоятельствах считается недопустимым.

Принимая во внимание разъяснения, изложенные в абзаце третьем пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". По смыслу указанных разъяснений, несмотря на то, что управляющий обладает определенной дискрецией, оценивая его действия как добросовестные или недобросовестные, суд должен соотнести их с поведением, ожидаемым от любого независимого профессионального управляющего, находящегося в сходной ситуации и учитывающего права и законные интересы гражданско-правового сообщества кредиторов, а не отдельных лиц.

В соответствии с частью 2 ст. 18.1 Закона защиты о конкуренции, действия (бездействия) организатора торгов, связанных с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, могут быть обжалованы лицом, права и законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Так, Заявитель как арендатор спорного имущества обладает обособленным интересом в отношении данного имущества как лицо, которому гарантировано сохранение права пользования, в виду чего его права затрагиваются обстоятельствами перехода титула собственности в отношении арендуемого имущества.

При проведении торгов ни в какой форме не было установлено и доведено до сведения заинтересованных лиц о том, что продаваемое имущество:

- 1) Является неотделимой частью производственного комплекса;
- 2) Является предметом аренды.

По смыслу статьи 449 ГК РФ для признания торгов недействительными являются одновременное несоблюдение норм законодательства при проведении торгов и нарушение прав и законных интересов лица, оспаривающего торги.

Торги являются способом заключения договора, а признание их недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. По этой причине предъявление требования о признании недействительными торгов означает также предъявление требования о признании недействительной сделки, заключенной по результатам торгов.

Положение пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации направлено - в системной связи с пунктом 2 статьи 449 данного Кодекса - на реальное восстановление нарушенных прав заинтересованного лица (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 16.07.2009 N 739-О-О и постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.01.2004 N 10623/03).

Тем самым, поскольку в сообщении о проведении торгов по продаже имущества не были указаны сведения о наличии обременений в виде действующего договора аренды в отношении имущества должника, имеются основания считать нарушением конкурсного управляющего статьи 110 Закона о банкротстве, согласно положениям которого сведения о наличии обременений, влияющих на характеристики реализуемого имущества, являются обязательным условием договора купли-продажи.

➤ **О невозможности продажи части неделимого имущественного комплекса**

Согласно п. 2 ст. 129 ГК РФ виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом.

Вещь признается неделимой только в том случае, когда ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения (ст. 133 ГК РФ). Согласно ст. 134 ГК РФ, когда разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь).

Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное (ст. 134 ГК РФ).

Так, спорное имущество является предметом аренды Заявителя – наряду с другим оборудованием, составляющим единый неделимый имущественный комплекс для целей производства и ремонта лифтового оборудования.

Между тем, его дробление по частям – 105 элементов из 204 – приводит к:

- 1) Невозможности сохранения действующей производственной линии;*
- 2) Демонтажу оборудования с угрозой для его целостности;*
- 3) Невозможности сохранения гарантированной Заявителю аренды ВСЕГО производственного комплекса;*
- 4) Создает неопределенность относительно статуса приобретателя и предмета такого приобретения, поскольку в силу ст. 134 ГК приобретатель получает права на ВСЁ имущество – без установления соразмерной платы.*

При этом прошу принять во внимание позицию, изложенную в **Определении СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 3 февраля 2020 г. N 305-ЭС16-13381 (4)** по

делу N А40-174619/2014, согласно которой при определенных обстоятельствах эффективное восстановление прав кредиторов на получение удовлетворения может быть обеспечено продажей разнородного имущества должника одним лотом. Однако объединение объектов продажи в один лот должно носить объективный характер. Оно допустимо, например, в ситуации, когда совокупность отчуждаемых активов отвечает признакам предприятия, к которому для целей несостоятельности пункты 1 и 3 статьи 110 Закона о банкротстве относят имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о несостоятельности, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей.

Так, спорными торгами создана намеренная правовая неопределенность в отношении отчуждения и возможности приобретения спорного лота № 2 – как в связи с его принадлежностью неделимой производственной линии, так и в виду невозможности разделения данного объекта как предмета аренды в пользу Заявителя.

➤ **Не были отражены существенные характеристики спорного имущества в виде обременения арендой в пользу Заявителя**

В соответствии со [ст. 460](#) ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не влечет изменение или расторжение договора аренды (п.1 ст. 617 ГК РФ).

До заключения договора купли-продажи, продавец обязан уведомить покупателя о существующих в отношении предмета продажи обременениях, а именно: о существовании действующего на момент заключения договора купли-продажи договора аренды продаваемого имущества.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

При этом по смыслу статьи 129 ГК РФ допускается передача в аренду любого имущества, кроме изъятого из оборота или ограниченного в нем.

В случае согласия покупателя на приобретение обремененного правами третьих лиц имущества продавец обязан включить данное условие в договор.

Аналогичного мнения придерживается судебная практика.

Так, в Решение *Арбитражного суда Амурской области от 30 апреля 2008 г. N А04-218/07-2/16*, суд обращает внимание на то, что в соответствии с [ч. 1 ст. 460](#) ГК РФ 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.

Между тем обременение объекта купли-продажи правами третьих лиц, **в том числе и на правах аренды**, а также притязания третьих лиц в отношении спорного имущества не влекут признания сделки купли-продажи ничтожной, поскольку [ст. 460](#) ГК РФ не предусматривает таких последствий.

Указанная статья предоставляет покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи в 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 правомерными.

В *Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 1 июля 2008 г. N КГ-А40/5004-08* суд указывает на то, что при купле-продаже товара продавец обязан передать покупателю имущество свободным от юридических и фактических обременений

либо предупредить покупателя о наличии таких обременений с соответствующим указанием об этом в договоре купли-продажи имущества.

В *Решении № Т03-233/14 от 30.05.2014 г., принятом Санкт-Петербургским УФАС России*, признаны нарушения в действиях организатора торгов – ОАО «Российский аукционный дом» при организации и проведении торгов в отношении имущества, выразившееся в невключении в условия договора купли-продажи и неопубликовании в проекте договора купли-продажи недвижимого имущества полных сведений о наличии обременений в отношении объектов недвижимости предприятия-должника, выставяемого на торги, и в ненаправлении в адрес электронной площадки проекта договора купли-продажи имущества должника, содержащего полные сведения о наличии обременений, что привело к нарушению порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 ст. 432 ГК РФ Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В данном конкретном случае с учетом вышеизложенной судебной практики существенным условием является то, что реализуемое имущество является предметом договора аренды движимого имущества от 23.11.2018 года. В соответствии с данным договором под обременением находятся 105 позиций из перечня, представленного в Лоте № 2 (Публичное предложение № 66764). Следовательно, продавец был обязан уведомить об этом существенном обременении покупателя (потенциального покупателя) в том числе, путем указания данного обстоятельства путем внесения в проект договора купли-продажи пункта о наличии обременения и получения от покупателя согласия принять товар, обремененный правами третьих лиц.

➤ **Нормативное обоснование заявляемой жалобы**

Согласно **ч.20 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ**: «По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона».

Согласно **п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ**: «Антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия: 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».

В случае признания жалобы обоснованной, при определении того, о совершении каких конкретно действий организатора торгов должно быть выдано предписание в порядке **п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ «О защите конкуренции»**, необходимо учитывать следующее.

Антимонопольный орган в соответствии с полномочиями, перечисленными в **п.2 ч.1 ст. 23 ФЗ «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.

Таким образом, предписание антимонопольного органа должно обладать правосоставительной функцией, а значит – быть направленным на эффективную защиту нарушенных прав участника торгов способом, реально обеспечивающим восстановление нарушенного права.

Соразмерность конкретных мер характеру нарушения прав заявителя, направленность мер на реальное восстановление его нарушенных прав в необходимом для этого объеме является условием законности предписания, выдаваемого антимонопольным органом в порядке в **п.2 ч.1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции» (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.07.2013 по делу № А58- 6782/2012, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.08.2015 № Ф10-2201/2015 по делу № А54-4220/2014)**.

В соответствии с **Письмом Федеральной антимонопольной службы от 30 июня 2016 г. № РП/44252/16 "Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 закона о защите конкуренции"**, при поступлении в антимонопольный орган жалоб на действия (бездействие) организатора торгов по реализации имущества (предприятия) должника-банкрота, в случае если конкурсный управляющий (внешний управляющий) выступает в качестве организатора торгов при проведении торгов в рамках Закона о банкротстве, антимонопольный орган по итогам рассмотрения жалобы в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, вправе выдать такому конкурсному управляющему (внешнему управляющему) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Положения Федерального закона от 18 июля 2011 г. N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" не содержат ограничений и запретов на обжалование действий (бездействия) заказчика при закупке товаров, работ, услуг любым юридическим или физическим лицом.

Порядок рассмотрения жалоб на действия (бездействия) заказчика при закупке товаров, работ, услуг установлен статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон N 135-ФЗ).

В соответствии с частью 18 Закона N 135-ФЗ со дня направления уведомления торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

С учетом изложенного, оператором электронной площадки может осуществляться блокировка закупки в случае поступления соответствующего уведомления от ФАС России в любой стадии проведения закупки (до заключения договора) (письмо Минэкономразвития России от 25.12.2015 N Д28и-3734).

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

Прошу:

1. Признать незаконными действия организатора торгов и конкурсного управляющего ООО «СЛЗ» в лице _____, по выставлению на реализацию имущества - части лота № 2 (в составе 105 позиций из 171, которые являются неделимым имущественным комплексом в виде производственной линии) без сообщения о действующем договоре аренды от 23 ноября 2018 г.
2. Выдать конкурсному управляющему ООО «СЛЗ» _____ обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
3. Признать недействительными открытые торги по реализации имущества ООО «СЛЗ» в форме публичного предложения № 66764 в отношении лота № 2.
4. Приостановить заключение договора купли-продажи в отношении лота № 2 в рамках торгов в форме публичного предложения № 66764.

Приложения:

- 1) Копия протокола торгов на 2л;
- 2) Объявление на ЕФРСБ о проведении торгов от 22.08.2021 г.;
- 3) Сообщение на ЕФРСБ о результатах торгов от 18.11.2021 г.;
- 4) Сведения о публичном предложении на сайте электронной площадки на 4л;
- 5) Сведения о лоте 2 с сайта электронной площадки;
- 6) Состав лота № 2;
- 7) Копия договора аренды;
- 8) Копия свидетельства ИНН Заявителя;

Генеральный директор

ООО «ПКФ Сиблифт»