

«27» ноября 2016 года

**Руководителю
Кемеровского УФАС России**

650000, г. Кемерово, ул. Ноградская, 5
Эл. почта: to42@fas.gov.ru

Заявитель жалобы

**Общество с ограниченной ответственностью
«Основа»**

Юридический и почтовый адрес:

119017, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 37 офис. 2

Эл. почта: osnova2904@mail.ru

тел. представителя: **8 (929) 200-50-60**

ФИО представителя:

Организатор торгов

Конкурсный управляющий

ООО «ОЭУ Блок №2 ш. «Анжерская-Южная»

Почтовый адрес: **650000, г. Кемерово, а/я 908**

Эл. почта: rakitina.001@mail.ru

Эл. почта: ir.rakitina2017@yandex.ru

Тел. 89235284140

**Электронная площадка, на которой проводятся
торги**

Акционерное общество

«Российский аукционный дом»

Юридический и почтовый адрес электронной

площадки: **190000, г. Санкт-Петербург, переулок**

Гривцова, д. 5, литера В

Сайт электронной площадки: **Lot-online.ru**

Email: support@lot-online.ru

тел. площадки: **8 800 777 5757**

Жалоба на порядок проведения торгов.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области по делу № А27-13276/2015 от 25.02.2016 г. ООО «ОЭУ Блок №2 ш. «Анжерская-Южная» (652432, Кемеровская обл., Кемеровский район, п. Арсентьевка, территория шахты Анжерская-Южная; ИНН 4201008494, ОГРН 1024200507430) признано несостоятельным (банкротом).

Определением от 19.07.2016 г. по делу конкурсным управляющим Должника утверждена Ракитина Ирина Геннадьевна - член НП ОАУ «Авангард».

Конкурсным управляющим на 01.12.2016 г. назначены электронные торги по продаже имущества Должника на электронной площадке «Российский аукционный дом» (<http://www.lot-online.ru>), о чем в газете Коммерсант опубликовано соответствующее объявление (№77032019881 от 22.10.2016 г.).

Объявление также опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>) 21.10.2016 г №1373151.

В соответствии с вышеуказанными объявлениями на торги, в числе прочего, выставлено следующее имущество:

- Лот №1 – Движимое имущество (основные средства). Код лота на электронной площадке - РАД-93486.
- Лот №3 – Объекты незавершенного строительства. Код лота на электронной площадке - РАД-93488

Компания ООО «Основа» подала заявки на участие в торгах по двум вышеуказанным лотам.

Настоящим сообщаем о существенных нарушениях антимонопольного законодательства при проведении торгов по лотам и просим признать проводимые торги незаконными, отменить данные торги, запретить организатору торгов заключать договора купли-продажи по результатам указанных торгов.

1. В сообщении о продаже имущества отсутствуют сведения, предусмотренные п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества в процедуре конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 этого же закона.

В соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении, о продаже предприятия должны содержаться, сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия. В нарушение указанной статьи сообщения, о продаже имущества, опубликованные в ЕФРСБ, газете Коммерсантъ, а также на сайте электронной площадки не содержат описание и характеристику имущества входящего в лот №3.

В сообщениях содержатся лишь наименования объектов входящих в лот, при этом некоторые наименования указаны сокращенно, например АБК здание востан., Здание АБК (общ). В сообщении также отсутствуют такие существенные сведения, как протяженность подземных горных выработок (Людской бремсберг; Магистральный штрек 7-2; Наклонный конвейерный ствол блока №1 пласта XXVII).

Указанные нарушения затрудняют доступ потенциальных участников в торгах, поскольку не позволяют определить ценность выставленного на торги имущества и целесообразность ознакомления с ним.

2. Нарушен срок для предоставления заявок участниками торгов.

В соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В соответствии с объявлением о проведении торгов №77032019881, опубликованным в газете Коммерсант, ознакомление с имуществом возможно в

период подачи заявок в рабочие дни с 10:00 до 16:00, по предварительно направленному запросу о согласовании даты и времени ознакомления. В соответствии с этим же объявлением заявки на участие подаются в сети Интернет оператору электронной площадки - АО «Российский аукционный дом» (<http://www.lot-online.ru>), с 09-00 (время московское) 24.10.16 г. до 10-00 (время московское) 28.11.16 г.

В соответствии со ст. 194 ГК РФ, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока.

Таким образом, с учетом того, что 4 ноября 2016 г. являлось нерабочим (праздничным) днем, срок для предъявления заявок фактически составляет 24 сутки и 1 час.

Установление меньших сроков для подачи заявок на участие в торгах, по сравнению со сроками, установленными федеральным законом нарушает права потенциальных покупателей т.к. указанные сроки соответственно ограничивают сроки ознакомления с имуществом.

Представитель ООО «Основа» 25.11.2016 г. прибыв на шахту для ознакомления с имуществом не смог непосредственно осмотреть все имущество в связи с большим составом имущества и документации к нему.

Вместе с тем, у представителя отсутствует возможность ознакомиться с имуществом 28.11.2016 г. поскольку срок на подачу заявок завершается в 10-00, а ознакомление с имуществом происходит в рабочие дни в период подачи заявок с 10-00. Поскольку в 10-00 прием заявок завершается, то использовать 25 рабочий день для предоставления заявок участник торгов заявитель не может, поскольку до 10-00 у него будут отсутствовать необходимые сведения о характеристике имущества.

Учитывая, что в сообщении о проведении торгов отсутствует описание и характеристика выставленного на тоги имущества и нам приходится знакомиться с имуществом непосредственно, нарушение срока на подачу заявок носит существенный характер, и повлияло на наше решение не оплачивать задаток и не участвовать в электронном аукционе.

3. Права на недвижимое имущество не зарегистрированы за должником в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

В соответствии с п. 2 ст. 8.1. ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 219 ГК РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Такими образом, заявитель жалобы, в случае, если окажется победителем торгов, несет риск того, что заключенные договора окажутся недействительными, в связи с тем, что за продавцом отсутствует регистрация права собственности на объекты.

Исходя из смысла п. 17 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», выставленные на торги объекты (являющиеся незавершенным строительством), не могут быть проданы, пока право собственности должника на эти объекты не будут зарегистрированы. Судебная практика лишь

подтверждает наши опасения (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26.01.2015 N Ф10-3579/2011 по делу N А36-396/2010).

Представитель ООО «Основа» прибыв 25.11.2016 г. на территорию шахты Анжерская-Южная выяснил, что какие-либо правоустанавливающие документы на объекты незавершенного строительства отсутствуют.

Поскольку, высока вероятность того что мы не сможем зарегистрировать свое право на приобретаемые объекты, считаем, что выставление на тоги указанного имущества (без предварительной регистрации права собственности на него) нарушает наши права как потенциальных покупателей.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами считаем, что торги подлежат отмене, а в отношении конкурсного управляющего следует вынести предписание об устранении нарушения законодательства, в частности возложив обязанность по предварительной регистрации права на реализуемые объекты, после чего приступить к проведению публичных торгов имущества должника.

4. В лот №3 входит имущество, которое в действительности не существует.

В Лот №3 входят 29 объектов незавершенного строительства, в том числе, «Банно-оздоровительный комплекс» (п. 2. Лота №3), «Очистные сооружения» (п. 20 Лота №3), Очистные сооружения шахтных и ливневых сточных вод» (п. 22 Лота №3) и «Южный бремсберг» (п. 29 Лота №3):

- В соответствии с отчетом оценщика №324-07/2016 от 26.07.2016 г. (стр. 84) Банно-оздоровительный комплекс полностью поврежден в результате произошедшего пожара, более того оценщик констатирует, что годных остатков не осталось.

- В соответствии с отчетом оценщика №324-07/2016 от 26.07.2016 г. (стр. 98) Очистные сооружения представляют собой затраты на проект освоения земельного участка лесного фонда и арендную плату за пользование земельным участком лесного фонда.

- В соответствии с отчетом оценщика №324-07/2016 от 26.07.2016 г. (стр. 101) Очистные сооружения ливневых вод представляют собой затраты на проводимые Проектные работы, Обследования и изыскания.

- В соответствии с отчетом оценщика №324-07/2016 от 26.07.2016 г. (стр. 106) Южный бремсберг представляет собой Проектные работы по строительству Южного бремсберга пласта XXVII, а также арендную плату за земельный участок лесного фонда. Таким образом, указанный объект также не существует в натуре.

Представитель нашей компании, прибыв на Шахту, предложил пояснить, а также представить на ознакомление сотрудниками шахты, что представляет собой Южный бремсберг пласта XXVII. Сотрудники ответили, что указанного объекта не существует, какая либо документация на данный объект.

В соответствии с п. 7.1 и п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве предложение, о порядке продажи предприятия и сообщении о торгах, должны включать в себя сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с предприятием.

Между тем, в сообщении ЕФРСБ о проведении торгов (№1373151 от 21.10.2016) и в Газете Коммерсантъ (№ 77032019881) не содержится сведений о том, что объекты не существуют, документация в отношении данных объектов отсутствует.

Указанное обстоятельство ввело нас в заблуждение относительно того, что мы могли бы приобрести в случае победы на торгах.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами считаем, что торги подлежат отмене, а в отношении конкурсного управляющего следует вынести предписание, возложив обязанность по исключению из состава лота несуществующих объектов.

5. Часть земельных участков, на которых расположены как минимум три объекта выставленных на продажу, находятся в залоге у банка ПАО КБ «Тульский Промышленник».

В Лот №3 в том числе, входят:

- **АБК здание востан.** - находится на земельном участке с кадастровым номером 42:04:0102002:33, находящегося в залоге ПАО КБ «Тульский Промышленник» (стр. 75 отчета оценщика №324-07/2016 от 26.07.2016 г.).

- **Здание АБК (общ)** - находится на земельном участке с кадастровым номером 42:04:0102002:20, находящегося в залоге ПАО КБ «Тульский Промышленник» (стр. 75-76 отчета оценщика №324-07/2016 от 26.07.2016 г.).

- **Пристройка к зданию мехцеха (электроцех)** – находится на земельном участке с кадастровым номером 42:04:0102002:33, находящегося в залоге ПАО КБ «Тульский Промышленник» (стр. 75 отчета оценщика №324-07/2016 от 26.07.2016 г.).

В соответствии с п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя.

Таким образом, указанные строения также находятся в залоге у ПАО КБ «Тульский Промышленник» в силу закона, т.к. расположены на заложенных земельных участках. Следовательно, существует риск признания ничтожным договора купли-продажи этого имущества, в случае признания нас победителями торгов.

По остальным наземным строениям в сообщении о проведении торгов отсутствует информация о земельных участках, на которых они расположены. При ознакомлении с имуществом сотрудники шахты также не смогли ответить на вопрос относительно земельных участков.

В соответствии с п. 1 ст. 552 ч. 2 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В связи с тем, что у нас отсутствует информация о том, на какие земельные участки сможем претендовать в случае приобретения объектов расположенных на этих земельных участках, велики риски нашего участия в указанных торгах, что делает не возможным наше участие.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами считаем, что торги подлежат отмене, а в отношении конкурсного управляющего следует вынести предписание, возложив обязанность по исключению из состава лота объектов, находящихся на заложенных земельных участках, а также указанием в сообщении о проведении торгов информации, о земельных участках на которых находятся наземные капитальные строения.

6. На продажу выставлена только часть подземных сооружений шахты, тогда как сведения об остальной части шахты и ее продаже отсутствуют.

В Лот №3 в том числе, входят следующие объекты подземной инфраструктуры шахты (горные выработки):

- **Вентиляционный бремсберг 7-1-4,**
- **Грузолюдской уклон,**

- Конвейерный уклон,
- Магистральный штрек 7-2,
- Наклонный конвейерный ствол блока № 1 пласта XXVII,
- Параллельный бремсберг,
- Северный бремсберг,

Указанное имущество составляет лишь малую часть подземного имущества шахты.

Исходя из плана развития разработки горных выработок, предоставленных на обозрение представителю компании ООО «Основа», в шахте имеются иные подземные сооружения (горные выработки).

Нам не представляется возможным определение разумных и законных действий конкурсного управляющего шахтой по объявлению публичных торгов по продаже только части горных выработок, в части разрозненных между собой. Иными словами, приобретение нами части горных выработок объявленных на данном аукционе, в последующем приведет к совершенно непредсказуемым последствиям, в частности, например:

- оставшаяся часть горных выработок, не участвующих в настоящем аукционе, в случае последующей организации торгов может быть приобретена уже совершенно иными потенциальными участниками, что создает ситуацию, в которой собственниками шахты могут стать не связанные между собой какими-либо соглашениями лица. Полагаем, что данная ситуация наиболее не безопасна с точки зрения производственного процесса на опасном участке, где одни собственники приобретшие к примеру магистральный штрек 7-2, который является связующим звеном, между грузолудским уклоном, обеспечивающий связь с поверхностью земли, с объектами на которых осуществляется забой горной породы.

- считаем, что выставление данные торги только части имущества, путем выборочного отбора, не случайно, и связано это с согласованными действиями заинтересованных лиц с конкурсным управляющим должника, поскольку наличие сведений непосредственно о всей шахте и отработанных горных выработкой, в том числе не объявленных к продаже в настоящем аукционе, создает неблагоприятную конкурентную среду, т.к. для добросовестных заявителей, участие в данных торгах, при наличии неопределенности, а также не информированности в отношении иных горных выработках либо имущества шахты, является крайне рискованным.

Учитывая вышеизложенное, в целях создания наиболее благоприятной конкурентной среды, а также исключения создания аварийной ситуации на опасном производственном объекте, считаем, что проведение публичных торгов имущества шахты должно осуществляться только в составе единого лота, со всеми горными выработками, а также непосредственно задействованных в производственном процессе машин и оборудования.

Поскольку совокупность всех горных сооружений представляют собой единый объект, и выставленные на торги горные выработки невозможно эксплуатировать самостоятельно в целях добычи угля, то мы готовы приобрести имущество, выставленное на продажу, только с возможностью последующего выкупа остальной части шахты. Однако на сегодняшний момент отсутствует информация о том, когда будут выставлены на продажу остальные подземные сооружения.

Указанное обстоятельство не позволяет нам выкупить имущество, поскольку существует риск того, что остальное имущество не будет выставлено на продажу, а выкупленные на оспариваемых торгах объекты окажутся ненужными. Считаем, что

выкупить имущество, выставленного на продажу может лишь тот участник, который обладает информацией о том, когда будут выставлены на торги остальные подземные сооружения и в каком составе. Указанное обстоятельство нарушает правила конкурентной борьбы на открытых торгах, и нарушает наши права, как участников торгов.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами считаем, необходимым отменить торги и обязать конкурсного управляющего приступить к продаже горных выработок одновременно с остальными горными выработками.

7. Движимое имущество (основные средства), выставленное на продажу (Лот №1) необходимо реализовывать только вместе с горными выработками, поскольку это имущество является оборудованием, предназначенным для обслуживания именно принадлежащих должнику горных выработок.

В Лот №1 входит 74 предмета основных средств. В соответствии с отчетом Оценщика №208Б-07/2016 «Об оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества принадлежащих ООО «ОЭУ Блок №2 шахта «Анжерская-Южная» по состоянию на дату оценки текущим использованием объектов оценки движимого имущества находящегося в рабочем состоянии, является эксплуатация горно-шахтного оборудования (стр. 35).

Оценщик, проводивший оценку, в том числе пришел к следующим выводам, «вторичный рынок оцениваемого оборудования практически не развит, так как данное оборудование является уникальным, изготовленным под конкретного заказчика.» (стр. 51); «Рассматриваемое оборудование имеет ограниченный вторичный рынок, и если и продается, то в составе комплекса. Таким образом, сведений о рыночных ценах на вторичном рынке, которые можно было бы использовать при применении сравнительного подхода оценки, не имеется» (стр. 52).

Также оценщик отметил, что в составе оцениваемого имущества имеется имущество сложное по составу оборудование, которые делаются под конкретного Заказчика и включает в себя различные узлы, которые могут быть модернизированы и доукомплектованы в процессе эксплуатации. К такому оборудованию относится:

- Комплект высоковольтного вакуумного распределителя Устройства типа KGS1 для ВДК-8- №24 / 280кВТ-6кВ. (№5, лот №1)
- Комплект осевого шахтного вентилятора главного проветривания модель ВДК-8-№24 280кВТ-6кВ (№6, лот №1)
- Воздухонагревательная установка ВНУ 15 МВт (№73, лот №2).

Указанное имущество невозможно эксплуатировать отдельно от горных выработок, поскольку используются для обеспечения подземной инфраструктуры шахты, т.к. горных выработок, кислородом, теплом, а также обеспечивают проветривание шахты.

Таким образом, указанное имущество можно реализовывать только с горными выработками, которые они обслуживают. Демонтаж данного оборудования повлечет изменение его назначения, т.к в последующем использование этого оборудования по прямому назначению будет невозможно, что следует из отчета оценщика.

Более того, такое имущество, как комплект высоковольтного вакуумного распределитель, устройства типа KGS1 для ВДК-8- №24 / 280кВТ-6кВ. (№5, лот №1) и комплект осевого шахтного вентилятора главного проветривания модель ВДК-8-№24 280кВТ-6кВ (№6, Лот №1) имеют признаки недвижимого имущества. На фотографиях, имеющихся в отчете оценщика (24-26) отчетливо видно, что перемещение этих

объектов без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Например, комплект высоковольтного вакуумного распределителя, имеет собственный фундамент.

Исходя из фотографий оцениваемых конвейеров (стр. 26-27 Отчета), без каких либо специальных познаний можно определить, что без разрушения помещений, в которых они находятся, невозможно переместить это оборудование. Аналогичная ситуация с Модулем передвижного типа (стр. 29 Отчета).

Таким образом, очевидно, что существенная часть оборудования, которая вошла в лот №1, является составной частью объектов недвижимости, в которых они находятся. Изъятие этого оборудования из состава объектов недвижимости, влечет изменение назначения такой недвижимости, которая выступает в обороте как единый объект вещных прав. Например, демонтаж конвейера из конвейерного ствола, влечет прекращение существования конвейерного ствола как такового. Этот ствол невозможно будет использовать по его прямому назначению.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами считаем, необходимым отменить торги и обязать конкурсного управляющего объединить в один лот недвижимое имущество с оборудованием, которое в него вмонтировано, и предназначено для его обслуживания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" просим антимонопольный орган:

1. Направить организатору торгов, а также оператору электронной площадки уведомление о приостановлении торгов по лотам №1 (код лота на электронной площадке - РАД-93486) и №3 (код лота на электронной площадке - РАД-93488) до рассмотрения жалобы по существу.
2. Признать торги по лотам №1 (код лота на электронной площадке - РАД-93486) и №3 (код лота на электронной площадке - РАД-93488) проводимые на электронной площадке Lot-online.ru незаконными.
3. Запретить заключение договоров купли-продажи по лотам №1 (код лота на электронной площадке - РАД-93486) и №3 (код лота на электронной площадке - РАД-93488) проводимых на электронной площадке Lot-online.ru

Приложения:

1. Копия доверенности на представителя.
2. Копия уведомления электронной площадкой о регистрации заявки ООО «Основа».
3. Копия отчета оценщика №324-07/2016 «Определение рыночной стоимости незавершенного строительства (недвижимого имущества)».
4. Копия отчета оценщика №208Б-07/2016 «Об оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества принадлежащих ООО «ОЭУ Блок №2 шахта «Анжерская-Южная»».

**С Уважением,
представитель ООО «Основа»**